

УВЕЛИЧЕНИЕ ПРИБЫЛИ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматривается актуальность проведения мероприятий по выработке предложений, направленных на рост доходности предприятия и получения должного уровня прибыли позволяющего обеспечивать динамичное развитие предприятия в условиях конкуренции. Основные доходы организации формируются как доходы по основному виду деятельности. Особенности деятельности в области технической инвентаризации является оказание услуг как юридическим, так и физическим лицам. Приводятся варианты получения дополнительных доходов на примере деятельности муниципального унитарного предприятия «БТИ г. Иркутска». Рассматриваются направления использования прибыли.

Ключевые слова: прибыль; эффективность; управление; техническая инвентаризация; БТИ.

Безусловно, основным результатом работы любого коммерчески ориентированного предприятия является получение выручки и прибыли. Характеристика итогов финансово-экономического состояния хозяйствующего субъекта отражает качественную сторону осуществления предпринимательской деятельности, эффективность ее управления.

Значение финансовых результатов организации – это и показатель работы предприятия, и гарант финансовой устойчивости организации, источник пополнения оборотных средств, текущих расходов. От объема, своевременности и полноты поступления выручки зависит внутреннее производственное возмещение расходов и оплата факторов производства, необходимых для осуществления нового цикла. Прибыль является конечным финансовым результатом предпринимательской деятельности, наряду с суммой амортизационных отчислений является основным источником финансирования капитальных вложений, осуществления воспроизводства основных средств, пополнения собственных оборотных средств, а также финансирования затрат на социальное развитие и материальное стимулирование работников [2].

На сегодняшний день изучаемые подходы к проблематике по увеличению доходности хозяйственной деятельности затрагивают преимущественно производственную сферу, имеющую определенную ясность в выработке управленческих решений.

Вместе с тем обозначенный вопрос крайне актуален для сферы, получающей доход от оказания определенного рода услуг, в том числе имеющих в основе своей деятельности регламентированный базис. Данные сферы деятельности

* Малых Екатерина Владимировна – магистрант, кафедра финансов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Katia200694@mail.ru.

преимущественно ориентированы на оказание помощи населению, юридическим лицам и представляют узкую направленность, регулируемую законодательством и определенными нормами. Интерес к обозначенному предмету исследования заключается в особенностях формирования доходов на предприятиях обозначенной сферы.

Одним из таких видов услуг является осуществление деятельности по технической инвентаризации объектов недвижимости, потенциал на увеличение доходности которой огромен. В городе Иркутске в данном направлении осуществляет деятельность Муниципальное унитарное предприятие «БТИ г. Иркутска» (БТИ), осуществляющее технический учет и инвентаризацию.

Самоокупаемость предприятия вынуждает организовывать работу структуры таким образом, чтобы были оправданы имеющиеся затраты и обеспечивалось получение экономической выгоды.

В настоящее время МУП «БТИ г. Иркутска» осуществляет следующие виды деятельности: техническая инвентаризация, технический учет объектов недвижимости, определение инвентаризационной стоимости и выдача соответствующих документов и другие виды услуг.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» устанавливает для организации такие функции: инвентаризация жилищного фонда; присвоение объектам недвижимости паспортов; контроль состояния объектов; оценка, переоценка зданий, строений, сооружений и помещений для проведения сделок и целей налогообложения; консультационная, информационная деятельность, которая оказывается организациям и населению.

Также оказываются услуги в таких направлениях: выдача технического заключения о капитальности сооружения; архивирование данных; постановка объектов капитального строительства на учет. В отношении участков земли проводятся следующие работы: межевание; определение границ; подготовка землеустроительных документов для различных целей: объединение участка, присвоение другой категории и так далее; заключение договора аренды [1].

Население обращается в БТИ в случае продажи или покупки дома, квартиры или комнаты; перепланировки или ее узаконивания; возведения нового строения; дарения или обмена жильем и прочее. В БТИ можно получить информацию о недвижимом имуществе: технический паспорт (и выписку из него); адресный план территории; отчет, в котором отражена рыночная стоимость; план участка; поэтажный план; технический план и экспликацию к нему и многое другое.

БТИ, осуществляя свою деятельность, тесно сотрудничает со многими государственными, муниципальными структурами и органами: организации ЖКХ; землеустроительные комитеты; органы Росреестра; градостроительные и архитектурные органы; страховые компании; суды, банковские учреждения, нотариаты. Бюро осуществляет топографо-геодезические и землеустроительные работы и в соответствии с имеющимися лицензиями является субъектом геодезической и картографической деятельности.

Деятельность организаций технической инвентаризации осуществляется за счет платы за технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости, и

предоставление информации о них, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, средств иных не запрещенных законом источников. Поступающие средства используются исключительно для реализации возложенных на них задач и функций, в том числе на материально-техническое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации, обеспечение социально-бытовых условий и оплату труда сотрудников, а также на содержание и охрану архивов. Чистая прибыль в свою очередь направляется на финансирование производственного развития предприятия; удовлетворение потребительских и социальных нужд; финансирование социально-культурной сферы; отчисления в фонд оплаты труда сверх заработной платы; благотворительные нужды, оказание помощи театральным коллективам, организацию художественных выставок и другие цели [1].

Рынок услуг по технической инвентаризации объектов недвижимости зависит от уровня развития смежных сфер и качественного роста доходов населения. В рассматриваемом направлении деятельности за последнее время произошли значительные изменения. Очевиден тренд к стабилизации роста рынка, что повлечет за собой изменения в уровне конкуренции. Это очень благоприятно скажется на отрасли в целом. Вместе с тем достаточно сложно для отдельно взятой компании проявлять гибкость и маневренность, подстраиваясь под текущие реалии.

Учитывая требующие современным тенденциям в развитии обмена информации, повышения уровня и улучшения качества оказания услуг предполагается, что постоянное развитие деятельности данного направления требует принятия решений по увеличению доходности деятельности организации. В условиях рыночных отношений предприятие должно стремиться к тому объему прибыли, который позволял бы не только прочно удерживать позиции на рынке сбыта своих товаров и оказания услуг, но и обеспечивать динамичное развитие производства в условиях конкуренции.

В этой связи «точкой роста» для развития сферы технической инвентаризации становится выработка предложений по росту прибыли от деятельности предприятия.

Четкое понимание внешних и внутренних процессов формирования финансовых результатов, выявления закономерностей получения доходов и прибыли, качественная проработка имеющейся информации о состоянии финансово-хозяйственной деятельности организации позволят выбрать направление для развития.

В условиях рыночных отношений предприятие должно стремиться если не к получению максимальной прибыли, то, по крайней мере, к тому объему прибыли, который позволял бы не только прочно удерживать позиции на рынке сбыта своих товаров и оказания услуг, но и обеспечивать динамичное развитие в условиях конкуренции.

Обеспечение эффективного функционирования предприятия требует экономически грамотного управления, которое во многом определяется умением ее анализировать.

Любая деятельность требует постоянного проведения как внешнего анализа рынка, так и внутреннего состояния дел предприятия. Эксперты различной сферы в виду актуальности проблемы оценивают ситуацию исходя из имеющейся информации. Анализ проводится как специалистами курирующих ведомств, так и независимые общественные организациями.

С помощью анализа изучаются тенденции развития, исследуются факторы изменения результатов деятельности, обосновываются планы и управленческие решения, осуществляется контроль над их выполнением, оцениваются результаты деятельности предприятия и др.

В условиях большой неопределенности внешней среды высокие коммерческие риски необходимо снижать с помощью применения эффективных технологий планирования, учета и контроля финансовых потоков и результатов. Выявление рисков и их снижение – это часть общей системы обеспечения экономической надежности хозяйствующего субъекта.

Недооценка роли анализа эффективности хозяйственной деятельности, ошибки в планах и управленческих действиях в современных условиях приносят чувствительные потери. И, наоборот, те предприятия, на которых серьезно относятся к данному вопросу, имеют хорошие результаты, высокую экономическую эффективность.

Таким образом правильно принятые управленческие решения целиком зависят от всестороннего исследования деятельности предприятия. Оно должны быть научно обоснованными, мотивированными, оптимальными. Ни одно организационное, техническое и технологическое мероприятие не должно осуществляться до тех пор, пока не аргументирована его экономическая целесообразность.

Процесс планирования заставляет руководство предприятия задумываться о будущем, определять свои цели и политику, позволяет оценить показатели эффективности работы и дает возможность более согласованной работы.

В свою очередь гарантия качественно проведенного финансового планирования на предприятии с учетом выработанных решений по росту доходов позволяет предвидеть выручку, оценить результаты будущей деятельности и определить необходимые ресурсы для достижения цели.

В условиях рыночной экономики существенно меняется отношение к прибыли в сторону возрастания ее роли в хозяйственном механизме, поскольку в рыночных условиях прибыль не только выступает основным источником развития любого предприятия, но и становится стимулом практически любой хозяйственной деятельности.

В таблице представлена динамика доходов по основным видам работ, услуг, реализуемых БТИ.

Превышение доходов по основным видам работ, услуг по отношению к плану обусловлено увеличением доходов по таким видам работ (услуг) как техническая инвентаризация, в том числе кадастровые работы (межевой план, технический план, постановка на учет) на 14 % по отношению к плану, оформление ИРД – 9 % по отношению к плану, геодезические работы – 34 % по отношению к плану.

**Анализ финансовых потоков по основным видам работ, услуг
МУП «БТИ г. Иркутска» на 31.12.2017, тыс. р.***

Виды товаров (работ, услуг)	Фактическое исполнение 2016 г.	Фактическое исполнение 2017 г.	Отклонение факта 2017 г. от факта 2016 г, %
Техническая инвентаризация, в т.ч. кадастровые работы (межевой план, технический план, постановка на учет)	47 727	29 552	–38 %
Оформление ИРД (исходно-разрешительная документация)	53 284	97 008	45 %
Геодезические работы	6 349	5 684	–10 %
Оценка	2 220	1 900	–14 %
Справки	7 426	4 683	–37 %
ВСЕГО по основным видам товаров (работ, услуг):	117 006	138 826	16 %
в т.ч. по муниципальным контрактам	5 794	3 783	–35 %
Расходы по обычным видам деятельности	121 811	137 642	+12 %
Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	–4 805	1 184	5 раз

* Составлена по данным бухгалтерской отчетности.

По сравнению с предшествующим периодом в отчетном наблюдается превышение доходов по оформлению ИРД на 56 % с одновременным понижением доходов по технической инвентаризации, в том числе кадастровые работы (межевой план, технический план, постановка на учет) – на 49 %, так как в 1-м полугодии 2016 года доходы по оформлению ИРД в бухгалтерском учете учитывались в составе технической инвентаризации.

По сравнению с предшествующим периодом в отчетном наблюдается превышение расходов на 12 %, это обусловлено повышением расходов по оформлению ИРД на 56 %, расходы по технической инвентаризации, в том числе кадастровые работы (межевой план, технический план, постановка на учет) уменьшились на 54 %, по геодезическим работам уменьшились на 19 %, по оценке уменьшились на 17 %.

Основными причинами, сказавшимися на изменениях структуры доходов-расходов по итогу, определены: отсутствие рекламных мероприятий; увеличение цен на оказываемые услуги; временная приостановка работы одного из филиалов; приостановление акции «Коллективная заявка на садоводство»; вступление в силу Постановления.

Проведя анализ доходов и расходов предприятия, можно сделать вывод о том, что актуальными предложениями по повышению доходности предприятия является, в первую очередь, внедрение новых видов услуг в организации.

В этой связи для совершенствования деятельности предприятия и более слаженной работы с клиентами предлагается внедрить новые виды деятельности, такие как:

1. Включение в состав видов деятельности оценку бизнеса, которая необходима не только для проведения сделок купли-продажи или расчета его залоговой стоимости, но и для определения эффективности управленческих решений. Основным критерием при их выборе зачастую служит возможность увеличения стоимости компании.

Стоимость бизнеса – объективный показатель результатов его функционирования. По сути, оценка стоимости бизнеса – это финансовый, организационный и технологический анализ текущей деятельности и перспектив предприятия.

При оценке стоимости компании учитывается множество факторов, причем для различных организаций приоритет отдается разным показателям. Для промышленных предприятий (заводов, фабрик) это стоимость имущественного комплекса, которым они владеют. Для компаний, относящихся к сфере услуг или торговли, основным критерием стоимости является доход, который они генерируют.

Средняя стоимость проведения оценки – от 30 тыс. р., средний срок проведения оценки – 2–3 недели. Конкретные условия оказания услуги определяются в ходе переговоров и фиксируются в договоре.

2. Включение в состав видов деятельности разработку проектов для перепланировки квартир, для строительства частных домов.

Проект перепланировки квартиры – это документация, которую имеют право делать специалисты компании, имеющей соответствующий допуск СРО. Заказать проект перепланировки квартиры необходимо, если предстоит изменение конфигурации помещений по сравнению с первоначальным планом БТИ. При этом, когда затрагиваются несущие конструкции, полы, инженерные коммуникации, следует делать проект перепланировки и переустройства на основе технического заключения о состоянии конструкций здания.

Срок изготовления данного проекта в среднем по городу Иркутску изготавливается около месяца. Для нашей организации срок изготовления предлагается две рабочих недели. Средняя цена изготовления проекта – 14 тыс. р.

Факторы, влияющие на стоимость проекта и требующие доплаты по смете, – это сложность и объем работы. Второстепенным является то, что конкретно требуется по проекту. Для перепланировки всей квартиры цена будет соответствующая. При создании проекта для дома учитываются все аспекты, все пожелания собственника жилья по созданию его дома. Конечная плата за данный проект будет рассчитана по смете.

3. Включение в спектр услуг организации полное юридическое сопровождение.

Данная услуга предлагается с той целью, чтобы граждане и юридические лица могли в одной организации получить весь комплекс услуг, связанных с оформлением документов для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, в том числе по инвентаризации объектов недвижимого имущества, межеванию, оценке и получению необходимых согласований. Сроки выполнения и цены на работы (услуги) будут зависеть от размера оказанных услуг, наличия необходимых справок и документов.

4. Организация размещения представителя БТИ в офисах МФЦ.

Заявитель непосредственно может обратиться к сотруднику БТИ и оформить свой заказ, что позволит организации привлечь больше клиентов и увеличить выручку от оказания услуги.

5. Расширение числа электронных услуг. Одним из основных средств коммуникации во взаимодействии государственных органов, организаций с населением является Интернет как наиболее доступное для людей средство электронного взаимодействия. В БТИ введены несколько услуг, такие как просмотр готовых документов и запись на прием на подачу заявки. Каждый заявитель может на сайте организации ввести номер своего договора и узнать результат рассмотрения, а также записаться на удобное время консультации.

Предлагается расширить данное направление посредством включения в число электронных услуг подачу заявки специалисту и оплаты ее через средства сети Интернет. Заказчик заполняет форму для подачи заявки, прикрепляет нужные документы и оплачивает свой заказ.

Результат данных предложений следующие:

- уменьшение времени обслуживания граждан и бизнеса, тем самым экономия рабочего времени клиента, что очень важно в среде конкурентоспособности;
- рост числа обращений граждан в БТИ;
- открытость и прозрачность работы организации;
- увеличение результативности и эффективности проводимой политики организации;
- автоматизация внутриофисной деятельности путем перевода бумажных документов в электронный вид и сокращение затрат на такие рутинные действия, как сортировка, заполнение, печать и прочее;
- увеличение потока электронных услуг;
- снижение расходов на закупку офисной канцелярии;
- исключение эмоционального и психологического фактора.

Преимущества данных предложения для введения в организацию заключаются в упрощении процедуры получения услуги; получение возможности мониторинга статуса поданных запросов; ускорение процессов; снижение затрат за счет автоматизации процессов заказов. К тому же автоматизация систем управления приводит к повышению общей производительности компании; возможность для выполнения прямого маркетинга.

Таким образом, предлагаемые мероприятия благоприятно скажутся на деятельности МУП «БТИ г. Иркутска». По оценке ежегодный дополнительный доход от реализации предложений составит около 6,5 млн р., а прибыль компании увеличится в 6 раз.

Можно сделать вывод, что повышение экономической надежности управления становится определяющим фактором жизнеспособности предприятия, а анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия является необходимым элементом в системе управления, поскольку является той базой, на которой строится разработка экономической стратегии развития. Умение проводить и

оценивать финансово-хозяйственные итоги позволяет принимать квалифицированные управленческие решения по снижению рисков и повышению доходности деятельности предприятия, выявлять факторы и резервы для улучшения эффективности хозяйственной деятельности организации.

Список использованной литературы

1. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства : учеб. пособие. – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2012. – Ч. 2. – 132 с.
2. Пожидаева Т.А. Анализ финансовой отчетности : учеб. пособие. – 3-е изд. – М. : КНОРИУС, 2010. – 256 с.