

ASSESSMENT OF THE HEAT CONSUMPTION POTENTIAL OF BUILDINGS

E.S. Lapin, A.P. Levsev, A.V. Tselyaev

*National Research Mordovia State University,
Saransk, Russia*

The main problems related to the assessment of the heat consumption potential of buildings are considered. A method for estimating the heat consumption potential of buildings based on the calculated temperature of the building as a whole is proposed. The method was tested on the example of four academic buildings and four dormitories of the National Research Mordovia State University. The results of the assessment of the heat consumption potential of these buildings have a high convergence with the results of continuous monitoring of heat consumption.

Keywords: assessment methodology, heat consumption potential, building, heat load.

УДК 332.87

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПРИНЦИПОВ BEYOND BUDGETING В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Д.Б. Литвинцев

*Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Маяк»,
г. Новосибирск, Россия*

В статье рассматриваются принципы Beyond Budgeting (управление за рамками бюджетов), предложенные Дж. Хоупом и Р. Фрейзером, и анализируются основные результаты их применения (сокращение дебиторской и кредиторской задолженности, снижение количества проверок контрольно-надзорных органов и штрафов) в управлении многоквартирными домами управляющей организацией ООО УК «Маяк» в г. Новосибирске за период 2016–2018 гг.

Ключевые слова: многоквартирный дом, управляющая организация, Beyond Budgeting

Beyond Budgeting – управление за рамками бюджетирования, принципы которого были сформулированы Дж. Хоупом и Р. Фрейзером [7, с. 70, 143] и в дальнейшем развиваются членами Beyond Budgeting Round Table (BBRT), в частности Б. Богнес, усматривающим как революционный, так и эволюционный путь перехода к данной модели [5, с. 260-263].

Двенадцать принципов Beyond Budgeting включают в себя как принципы лидерства, так и принципы управления процессами, которые в марте 2016 г. были уточнены и заново ранжированы по значимости на сайте Beyond Budgeting Round Table [9]:

1. Цель – вовлекайте и вдохновляйте людей не на краткосрочные финансовые цели, а на смелые и благородные.

2. Ценности – руководствуйтесь общими ценностями и здравым смыслом, а не подробными правилами и положениями.

3. Прозрачность – сделайте информацию открытой для саморегуляции, инноваций, обучения и контроля, не ограничивая к ней доступ.

4. Организация – развивайте сильное чувство принадлежности и организуйте вокруг ответственных команд работников избегая иерархического контроля и бюрократии.

5. Автономия – доверяйте людям, у которых есть свобода действий, не наказывая их за злоупотребление этой свободой.

6. Потребители – связывайте работу каждого сотрудника с потребностями клиента избегая конфликта интересов.

7. Ритм – организуйте процессы управления динамически вокруг бизнес-ритмов и событий, а не только вокруг календарного года.

8. Цели – устанавливайте направленные, амбициозные и взаимосвязанные цели избегая жестких и каскадных целей.

9. План и прогноз – сделайте планирование и прогнозирование бережливыми и непредвзятыми процессами (не жесткими и не политизированными).

10. Распределение ресурсов – способствуйте формированию сознательного подхода к затратам и сделайте ресурсы доступными по мере необходимости без годового распределения посредством бюджета.

11. Оценка эффективности – оценивайте эффективность в целом, а не только на основе количественных показателей и наград, и используйте обратную связь от работников для обучения и развития.

12. Вознаграждение – поощряйте общий успех, а не конкуренцию и перформанс-контракты.

Подобный подход способствует по мнению С. Морлидж преодолению ежегодных проблем бюджетирования таких как бюрократия, отсутствие гибкости, субоптимизация, политизация бизнес-процессов [8, с. 20].

Применение принципов Beyond Budgeting возможно в рамках трансформации организационной культуры (стратегия и структура организации, система управления и стиль взаимоотношений, модель лидерства, ценности и т.п.), модель которой предложили Дж. Экштейн и Дж. Бак – BOSSA nova: Beyond Budgeting (управление за рамками бюджетирования), Open Space (открытое пространство), Sociocracy (социократия), Agile (проворность, гибкость) [6, с. 46–47].

Целью внедрения принципов Beyond Budgeting в управлении многоквартирными домами в Обществе с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Маяк» (микропредприятие ООО УК «Маяк») в 2016 г. стала попытка не просто преодолеть ежегодные проблемы бюджетирования, а фактически оптимизировать бизнес-процессы и более гибко подойти к управлению многоквартирными домами в условиях, когда потребители определяют стоимость работ и услуг (на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме), а государство задает и регулирует стандарты качества [1].

Результаты внедрения принципов Beyond Budgeting и трансформации организационной культуры по модели BOSSA в ООО УК «Маяк», управляющей многоквартирными домами в г. Новосибирске общей площадью 65000 кв. м, можно проанализировать по следующим ключевым показателям работы управляющей организации.

По данным годовой бухгалтерской отчетности ООО УК «Маяк» кредиторская задолженность с 2015 г. в размере 2824000 руб. сократилась до 691000 руб. в 2018 г., что фактически означает полное погашение долгосрочной задолженности. Кроме того, задолженность ООО УК «Маяк» перед ресурсоснабжающими организациями была погашена в полном объеме. Дебиторская задолженность сократилась на 40% – с 8146000 в 2015 г. до 4896000 в 2018 г [2].

Количество проверок Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области сведено к минимуму, а количество выявленных нарушений в ходе проверок и штрафов сведено к нулю [3]. Кроме того, по данным Федеральной государственной информационной системы «Единый реестр проверок», оператором которого является Генеральная прокуратура РФ в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" от 26.12.2008 N 294-ФЗ, иными государственными органами с января 2017 г. нарушений в деятельности ООО УК «Маяк» выявлено не было [4].

Таким образом, результаты внедрения принципов Beyond Budgeting в управлении многоквартирными домами на примере ООО УК «Маяк» можно оценить как положительные. Модель управления может быть рекомендована другим управляющим организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Российской Федерации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Литвинцев, Д.Б., Нижальская Н.И. Управление многоквартирными домами в условиях определения потребителем стоимости работ и услуг // Наука. Технологии. Инновации. Сборник научных трудов в 9 ч. Часть 7. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2019. – С. 322–325.
2. ООО УК «Маяк» // Реформа ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/mymanager/profile/profile/8921557/> (дата обращения 20.01.2020).
3. Результаты деятельности // Государственная жилищная инспекция Новосибирской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gji.nso.ru/page/604> (дата обращения 20.01.2020).
4. ФГИС «Единый реестр проверок» Генеральной прокуратуры РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://proverki.gov.ru/> (дата обращения 20.01.2020).
5. Bogsnes B. Implementing Beyond Budgeting: Unlocking the Performance Potential 2nd Edition. – New Jersey: John Wiley & Sons, Inc., 2016. – 270 p.
6. Eckstein J., Buck J. Company-wide Agility with Beyond Budgeting, Open Space & Sociocracy: Survive & Thrive on Disruption. – Scotts Valley: CreateSpace Independent Publishing Platform, 2018. – 246 p.
7. Hope J., Fraser R. Beyond Budgeting: How Managers Can Break Free from the Annual Performance Trap. – Boston: Harvard Business Review Press, 2003. – 232 p.
8. Morlidge S. The Little Book of Beyond Budgeting. A New Operation System for Organisations: What it is and Why it Works. – Leicestershire: Matador, 2017. – 71 p.
9. The Beyond Budgeting principles // Beyond Budgeting Round Table [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://bbbt.org/the-beyond-budgeting-principles/> (дата обращения 20.01.2020).

RESULTS OF THE BEYOND BUDGETING PRINCIPLES IMPLEMENTATION IN THE MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS

D.B. Litvintsev

*Limited Liability Company
Management Company “Mayak»,
Novosibirsk, Russia*

The article discusses the principles of Beyond Budgeting proposed by J. Hope and R. Fraser and analyzes the main results of their application (reduction of receivables and payables, reduction in the number of inspections of control and oversight bodies and fines) in the management of condominiums of the Management Organization “Mayak”, LLC in the city of Novosibirsk for the period 2016–2018.

Keywords: condominium, management company, Beyond Budgeting.