

УДК 336.63

**Минайленко Анжелика Викторовна***студент,**институт мировой экономики**и международных отношений,**Байкальский государственный университет,**г. Иркутск, Российская Федерация,**e-mail: angelikamin@mail.ru***Скрябикова Галина Ивановна***студент,**институт мировой экономики**и международных отношений,**Байкальский государственный университет,**г. Иркутск, Российская Федерация,**e-mail: galina2003skryabikova@mail.ru*

ФИНАНСОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ С ДРУГИМИ УЧАСТНИКАМИ СФЕРЫ ЖКХ И ИХ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ

Аннотация. В статье авторами приводится характеристика финансовых отношений управляющих компаний с другими участниками сферы жилищно-коммунального хозяйства. Поскольку финансовые отношения в этой сфере хозяйствования отличаются определенной спецификой, которая отражается непосредственным образом на результативности, авторы обращают внимание на отдельные финансовые показатели. Анализ не только позволяет подтвердить особенности и выявить трудности управления финансами управляющих компаний, но и выработать определенные рекомендации для выстраивания отношений с контрагентами в дальнейшем.

Ключевые слова: финансовые отношения, управляющие компании, жилищно-коммунальное хозяйство, результативность, контрагенты, ресурсоснабжающие организации, многоквартирный жилой дом.

Angelika V. Minailenko*Student,**Institute of World Economy and International Relations,**Baikal State University,**Irkutsk, Russian Federation,**e-mail: angelikamin@mail.ru*

Galina I. Skryabikova

Student,

Institute of World Economy and International Relations,

Baikal State University,

Irkutsk, Russian Federation,

e-mail: galina2003skryabikova@mail.ru

FINANCIAL RELATIONS OF MANAGEMENT COMPANIES WITH OTHER PARTICIPANTS IN THE HOUSING AND COMMUNAL SECTOR AND THEIR EFFECTIVENESS

Abstract. In the article, the authors describe the financial relations of management companies with other participants in the housing and communal services sector. Since financial relations in this area of management differ in a certain specificity, which directly affects the effectiveness, the authors pay attention to individual financial indicators. The analysis not only allows you to confirm the features and identify the difficulties of managing the finances of management companies, but also to develop certain recommendations for building relations with counterparties in the future.

Keywords: financial relations, management companies, housing and communal services, efficiency, counterparties, resource-supplying organizations, an apartment building.

Жилищно-коммунальное хозяйство является особой отраслью экономики, которая напрямую связана с повседневными интересами граждан и обладает рядом особенностей, к числу которых возможно отнести большое количество подотраслей, общедоступность услуг, возможность влияния на формирование других сфер региональной экономики и уровень жизни населения.

Сфера ЖКХ стала неотъемлемой частью функционирования жизнедеятельности общества, позволяющая создать комфортные и благоприятные условия для населения путем предоставления необходимых услуг.

Жилищно-коммунальное хозяйство характеризуется достаточно сложной системой взаимоотношений субъектов, требует системного подхода в процессе организации и функционирования финансового механизма прежде всего управляющих компаний (УК). Схема отношений между субъектами ЖКХ представлена на рисунке 1.

В соответствии с делением услуг на коммунальные и жилищные, предприятия жилищно-коммунального хозяйства разделены на ресурсоснабжающие и подрядные.

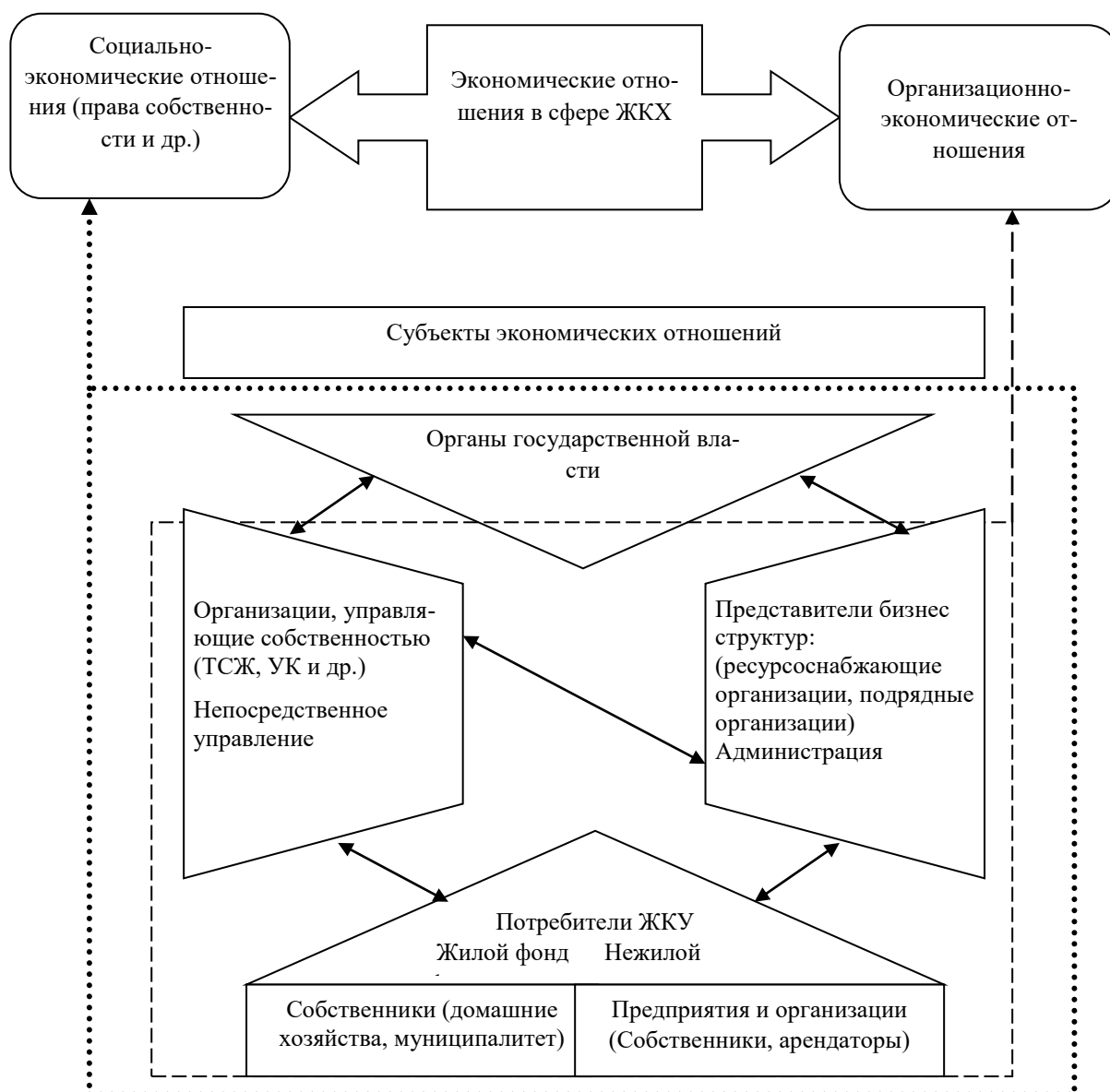


Рис. 1. Схема организационно-экономических отношений между субъектами жилищно-коммунального хозяйства*

*Составлено по данным: [1-6]

Согласно правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (МКД) и жилых домов, предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей компанией путем заключения с ресурсоснабжающими организациями (РСО) договоров о приобретении коммунальных ресурсов и надлежащего исполнения таких договоров (рис. 2).

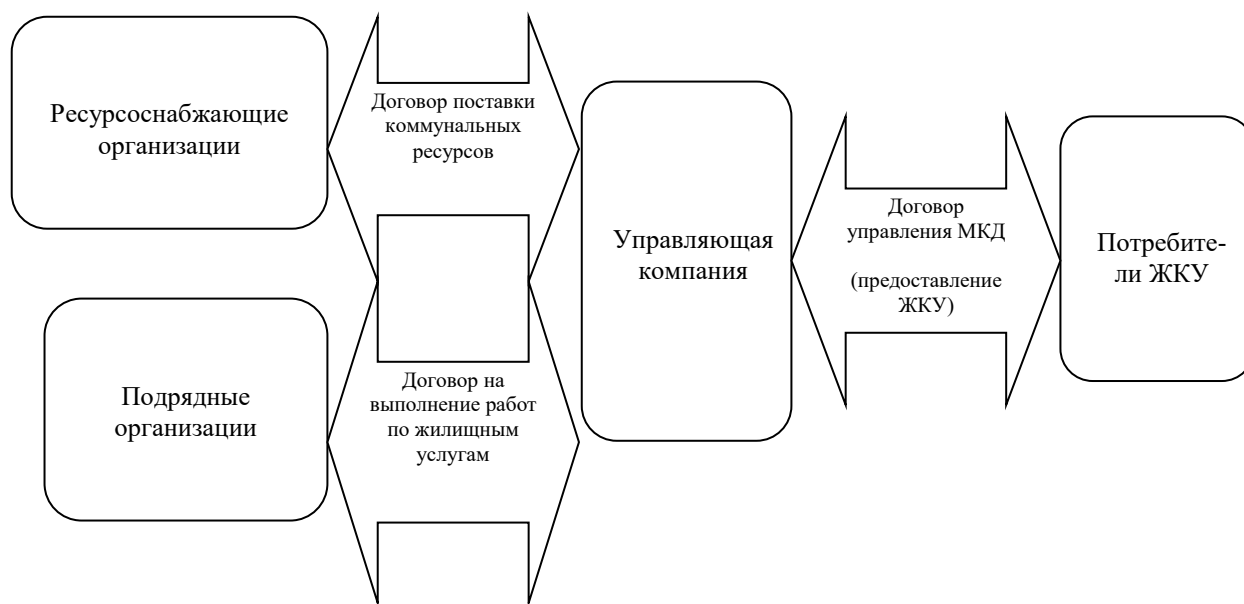


Рис. 2. Схема договорных отношений*

*Составлено по данным: [1-6]

С апреля 2019 г. редакция ЖК РФ определила, что расчеты за коммунальный ресурс могут осуществляться в двух вариантах. В первом случае, исполнитель полностью оплачивает коммунальный ресурс РСО (рис. 3).

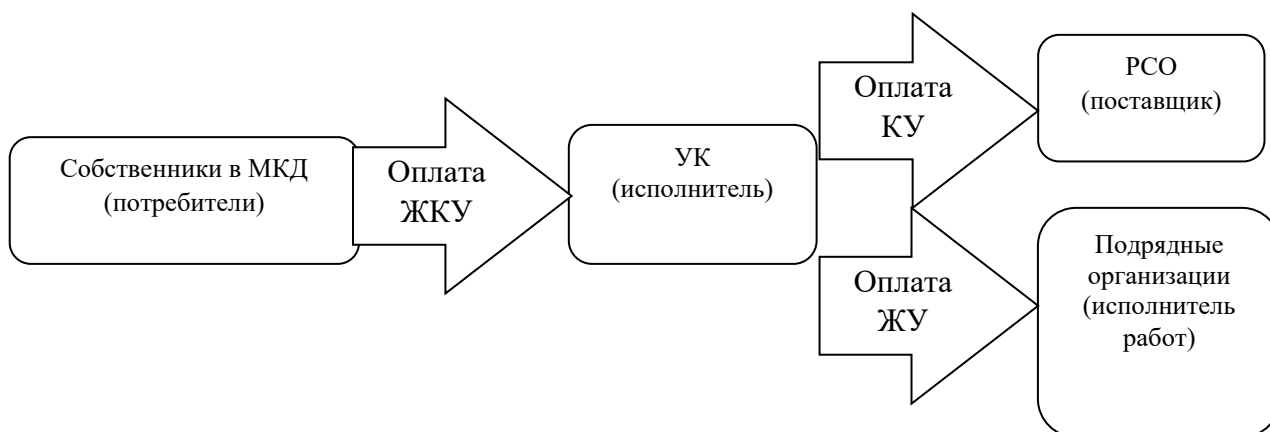


Рис. 3. Финансовая схема прохождения платежей в случае оплаты коммунальных ресурсов РСО исполнителем*

*Составлено по данным: [1-6]

Во втором случае потребители напрямую перечисляют РСО плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом (нежилом) помещении, остальное перечисляет исполнитель коммунальных услуг (рис. 4).

Согласно первому варианту расчета, коммунальный ресурс оплачивается путем перечисления исполнителем платы в адрес РСО любыми способами, которые допускаются законодательством РФ. Второй вариант расчетов по дого-

вору ресурсоснабжения стал возможным с июня 2011 г. и предполагает осуществление прямых расчетов потребителей с РСО.

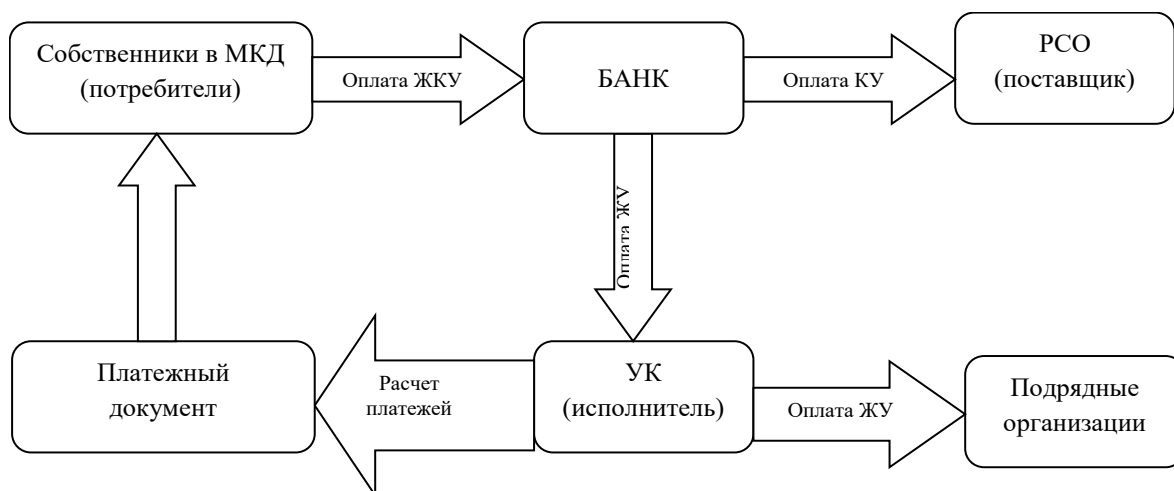


Рис. 4. Финансовая схема прохождения платежей в случае оплаты коммунальных ресурсов РСО потребителем*

*Составлено по данным: [1-6]

Между тем роль управляющей компании в процессе предоставления коммунальных услуг не сводится исключительно к участию в расчетах между потребителями и РСО в качестве посредника. Также взаимоотношения управляющей компании и РСО касаются расчета количества коммунальных ресурсов, потребленных в МКД.

Ресурсоснабжающие организации занимают монопольное положение на рынке коммунальных ресурсов (табл. 1).

Таблица 1

Особенности рынка коммунальных услуг*

Коммунальный ресурс	Вид рынка	Особенности рынка коммунальных ресурсов
Электроэнергия	Оптовый рынок	Регулируемый рынок (цены на электроэнергию устанавливает Федеральная служба по тарифам); Спотовый рынок (цены определяются под влиянием спроса и предложения)
	Розничный рынок	Регулированием тарифов занимается специально образованный ценовой орган исполнительной власти субъекта РФ
Тепловая энергия	Рынок тепловой энергии	Регулированием тарифов на тепловую энергию занимается орган исполнительной власти субъекта РФ, а также соответствующими полномочиями могут быть наделены органы местного самоуправления (на основании закона субъекта РФ) в отношении отпуска тепловой энергии источниками, обеспечивающими снабжение теплоэнергией потребителей, расположенных на территории одного муниципального образования

*Составлено по данным: [1-6]

Управляющая компания может применить меры по законному отключению должников от некоторых услуг, в этом случае управляющая компания осуществляет эту работу совместно с ресурсоснабжающими организациями.

Ресурсоснабжающие компании, большинство из которых являются монополистами, всячески навязывают неприемлемые договорные условия исполнителям коммунальных услуг, а именно оплату авансов, короткие сроки оплаты выставленных ими счетов, предусматривают различного рода штрафы и т. п.

Нередки случаи, когда ресурсоснабжающие организации при смене способа управления или управляющей компании требуют заново получать технические условия на подключение и организацию учета электроэнергии с целью выполнения их новых требований к организации учета.

РСО, занимающие монополистическое положение на рынке, выставляют управляющим компаниям счета, в которые кроме затрат на предоставление коммунального ресурса также включены потери. При этом начисление коммунальных услуг населению управляющими компаниями строго регулируется различными нормативно-правовыми актами, в которых определены предельные нормативы потребления. В результате, как правило, выставления РСО превышает начисление населению.

В рамках данных взаимоотношений управляющая компания формирует кредиторскую задолженность перед РСО, а перед управляющей компанией дебиторскую задолженность формирует население, истребование задолженности с которого предполагает проведение в последующем целого комплекса мероприятий.

Размер платы за жилое помещение устанавливается из расчета утвержденной на общем собрании годовой стоимости работ и услуг за 1 кв. м. общей площади жилого помещения, а затем общая сумма затрат распределяется на 12 месяцев. Деятельность по управлению МКД носит непрерывный характер и сопровождается генерированием финансовых потоков, путем внесения собственниками платы за ЖКУ и перечислением управляющими компаниями сумм оплаты за выполненные работы в пользу РСО и подрядчиков.

Что касается коммунальных услуг, то в данном случае управляющая компания является своего рода посредником, при этом, не имея возможности увеличивать стоимость данных услуг.

Рассмотрим организацию финансовых отношений управляющей компании на примере УК «Ангарская» (название изменено) и проведем анализ их результативности.

УК «Ангарская» была создана в 2019 году, основной вид деятельности компании определен ОКВЭД код 68.32.1: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

К апрелю 2023 года в обслуживании УК «Ангарская» находится порядка 20ти домов. Самым активным периодом заключения договоров стала зима 2021-2022 гг.

Функционирование финансового механизма управляющих компаний, как было отмечено выше, определено спецификой их отношений. Финансовые отношения управляющей компании «Ангарская» с контрагентами и их краткая характеристика представлены в таблице 2.

Таблица 2

Финансовые отношения управляющей компании с контрагентами*

Контрагент	Характеристика финансовых отношений
Страховые компании	УК «Ангарская» заключает договор страхования помещения, по договору аренды - это обязательное требование.
Банковская система	У компании открыты счета и зарплатный проект в Сбербанке. Все взаимодействие происходит безналичным расчётом в основном через Сбербанк. Кредитные ресурсы не использует для целей финансирования своей деятельности.
Транспортные компании	УК «Ангарская» в рамках применения аутсорсинга заключает договоры с транспортными компаниями, это могут быть ИП, на предоставление транспорта для доставки грунта, песка, для благоустройства территории, для вывоза древесных обрезков. Например, при удалении деревьев компания заказывает вышку для проведения работ на высоте, так же заказывает снегоуборочную технику в зимний период.
Клиенты	<ul style="list-style-type: none"> – Детальное изучение и понимание желаний собственников; – Стремление к максимальному удовлетворению потребностей собственников приводит к уверенности в том, что задачи организации по улучшению деятельности соответствуют ожиданиями потребителей; – В результате проводимой работы компания получает некую оценку об удовлетворенности потребителей, которая основывается на полученных результатах о деятельности компании; – Рост постоянной клиентской базы с налаженными отношениями.
Контрагенты	<ul style="list-style-type: none"> – ООО «Альянс Газконтроль» - техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования многоквартирного дома – «Ангарский Водоканал» - холодное снабжение и водоотведение сточных вод используемых в целях содержания общего имущества многоквартирном доме. – ООО «СРЭП» - аварийное обслуживание внутренних инженерных сетей организации и учреждений. – ИП Караев обслуживание и ремонт электроустановок жилых домов. – ИП Костин - оказание услуг по техническому обслуживанию узлов учёта тепловой энергии и теплоносителя. – ИП Ладейщиков - проведение санитарно-гигиенических, противоэпидемиологических мероприятий. – ИП Чугаевская - оказание услуг по технической эксплуатации объектов. – ООО «Байкальская энергетическая компания» - горячее водоснабжение в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. – ООО «Территориально-ремонтная эксплуатационная компания» - организация выполнения подрядных работ и оказания услуг по эксплуатации жилищного фонда и прилегающих территорий в пользу третьих лиц.

*Источник: составлено авторами

Как известно, УК в сфере ЖКХ отличается особенностями в части реализации и функционирования финансового механизма, что зачастую делает проблематичным соблюдение ключевых принципов. Так, анализируемая управляющая компания испытывает трудности в части обеспечения ликвидности. Коэффициент общей ликвидности за период 2021-2022 гг. не превышает 0,8 при нормативном значении в интервале от 1,5 до 2, что на практике приводит к несвоевременному исполнению своих финансовых обязательств.

Финансовый результат характеризуется отрицательными значениями и в процентном отношении составляет -20,32% и -9,37% за 2021 г. и 2022 г. соответственно. Такие показатели во многом связаны с небольшим сроком существования управляющей компании. В динамике за 2021-2022 гг. наблюдается снижение величины убытка, что свидетельствует о незначительном повышении уровня эффективности деятельности.

Одним из ключевых элементов оборотного капитала управляющей компании является дебиторская задолженность, сформированная в результате отношений УК и собственников. Проблематику составляет не столько ее величина, сколько качество, которое имеет тенденцию к снижению. Юридический отдел по их взысканию подает судебные приказы, в случаях их отмены подают иски в мировой суд на взыскание задолженности. На 31 декабря 2022 года дебиторская задолженность компании составляла 622 798 рублей. В динамике наблюдается рост задолженности в связи с увеличением домов в управлении компании.

Увеличение масштабов обслуживания положительным образом влияет на выручку УК «Ангарская». За 2021 год выручка компании составляла 507 000 руб., а в 2022 году уже 2 732 000 руб. Низкое качество дебиторской задолженности, несмотря на рост выручки, оказывает негативное влияние на скорость оборота оборотного капитала компании. В среднем ее операционный цикл составляет порядка 90 дней.

В целом, можно сделать вывод о том, что на данном этапе управляющая компания является развивающейся. По показателям за 2022 г., по сравнению с предыдущими годами, можно увидеть значительный рост (например, увеличение выручки на 2 225 000 руб.), что свидетельствует об активном привлечении новых клиентов.

Грамотное распределение обязанностей, активное сотрудничество с транспортными компаниями, подрядчиками и работниками по договору аутсорсинга позволяют выстроить наиболее эффективную деятельность компании. Таким образом, ООО «УК Ангарская» стремится не только увеличить объем выручки, но и улучшить качество своей деятельности, расширить клиентскую базу и завоевать ее полное доверие.

Список использованной литературы

1. Маракушин М. В. Система управления жилищным фондом / М. В. Маракушин, А. Л. Томилов // Системы управления и информационные технологии : научно-технический журнал. – 2017. – № 1.1. – С. 23–24.
2. Меликсетян С. Н. Развитие источников финансирования жилищно-коммунального хозяйства в России / С. Н. Меликсетян // The Genesis of Genius, 2017. – № 1. – С. 81–85.
3. Прокофьев А. В. Средства населения в системе жилищно-коммунального хозяйства: особенности формирования и перераспределения / А. В. Прокофьев, Е. Н. Прокофьева // Изв. УрГЭУ – 2018. – № 6. – С. 76–88.
4. Романова О. В. Современные подходы к формированию доходов и расходов в управляющих компаниях / О. В. Романова // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2019. – № 9-1. – С. 148–158.
5. Черняк В. З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика: учеб. пособие / В. З. Черняк, – Москва: Издательство КНОРУС, 2017. – № 24. – 392 с.
6. Чигрина И. Н. Расходы управляющих организаций ЖКХ в рамках осуществления основной деятельности / И. Н. Чигрина // Экономика. – 2017. – № 5. – С. 79–82.