

**М. А. Авдюшина***Байкальский государственный университет экономики и права,  
г. Иркутск, Российская Федерация***Е. Н. Захарова***Байкальский государственный университет экономики и права,  
г. Иркутск, Российская Федерация*

## ВОЗМОЖНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ КОМПАНИЙ ЖКХ

**АННОТАЦИЯ.** В настоящее время вопросы управления кредиторской задолженностью управляющих компаний жилищно-коммунальных хозяйств характеризуются рядом особенностей. Государство делегирует функции управляющим компаниям по возмещению платы за жилье, его содержанию и оказанию коммунальных услуг, а через тарифы регулирует деятельность предприятий — поставщиков ресурсов. Анализ современной экономической литературы свидетельствует об отсутствии комплексного подхода к рассмотрению данного вопроса. В статье кредиторская задолженность описывается с позиции ее формирования как собственная задолженность, так и задолженность по транзитным платежам ресурсоснабжающим организациям. Представлены практика формирования кредиторской задолженности и ее влияние на основные финансовые показатели деятельности управляющей компании. Систематизированы мероприятия эффективного управления кредиторской задолженностью, которая как объект финансового управления должна подвергаться тщательному мониторингу с позиции общего объема задолженности, ее структуры и влияния на основные финансовые показатели.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Финансовый анализ; кредиторская задолженность; жилищно-коммунальное хозяйство; управление ликвидностью; ресурсоснабжающие организации.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 4 сентября 2015 г.; дата принятия к печати 22 сентября 2015 г.; дата онлайн-размещения 30 сентября 2015 г.

**M. A. Avdyushina***Baikal State University of Economics and Law,  
Irkutsk, Russian Federation***Ye. N. Zakharova***Baikal State University of Economics and Law,  
Irkutsk, Russian Federation*

## POSSIBILITIES OF MANAGING THE ACCOUNT PAYABLE BY HOUSING AND PUBLIC UTILITIES COMPANIES

**ABSTRACT.** At present the issues of managing the account payable by housing and public utilities management companies are marked by a number of features. The government delegates functions to management companies to reimburse accommodation payments, its maintenance and public utility services while regulating the activities of resource supply companies through tariffs. Analysis of today's economic literature testifies absence of a complex approach to consideration of the given issue. The article describes the account payable from the perspective of its forming both as own indebtedness and transit payment indebtedness concerning resource-supplying companies. It presents the practice of forming the account payable and its impact on major financial indicators of management companies' activities. It systemizes measures of effective management of the account payable which as an object of financial management should be exposed to careful monitoring in the perspective of total amount of indebtedness, its structure and impact on major financial indicators.

**KEYWORDS.** Financial analysis; account payable; housing and utilities infrastructure; liquidity management; resource-supplying companies.

**ARTICLE INFO.** Received September 4, 2015; accepted September 22, 2015; available online September 30, 2015.

© М. А. Авдюшина, Е. Н. Захарова

Финансовый анализ, сопровождающий оценку возможностей поддержания ликвидности и обеспечения надежности функционирования управляющих компаний в сфере жилищно-коммунальных хозяйств (ЖКХ), учитывает отраслевую специфику кредиторской задолженности, предусматривает особенности тарифного регулирования и функционирования управляющих компаний по оказанию коммунальных услуг и влияет на поиск эффективных инструментов управления долгом. В этой связи на основе обзора способов поддержания ликвидности управляющих компаний проанализированы причины возникновения кредиторской задолженности, которые в дальнейшем требуют финансового управления.

Принципы регулирования жилищных отношений в рыночных условиях и возникающие по поводу управления общим имуществом между собственниками помещений в многоквартирном доме отражены в Жилищном кодексе РФ<sup>1</sup>. Государство делегирует функции управляющим компаниям по возмещению платы за жилье, его содержанию и оказанию коммунальных услуг, а через тарифы регулирует деятельность предприятий, снабжающих население коммунальными ресурсами, т. е. поставщиков ресурсов [8].

Иркутская область как одно из крупнейших по размерам административно-территориальных образований в РФ обладает особенными природно-географическими условиями, в том числе ее характеризует значительная протяженность (с севера на юг — 1,4 тыс. км и с запада на восток — 1,5 тыс. км), что обуславливает специфику развития ЖКХ в регионе. Административно регион представлен 9 городскими округами и 33 муниципальными районами, на территории которых расположено 67 городских и 365 сельских поселений.

В контексте экономической среды функционирования жилищно-коммунального комплекса Иркутской области<sup>2</sup> [4, с. 145–168] рассмотрим его основные признаки.

Во-первых, природно-климатическая дискомфортность, т. е. удаленность от морей и расположение Иркутской области в центре Азиатского материка придают климату резко континентальный характер с суровой, продолжительной зимой и теплым, но коротким летом. От 160 до 180 дней в году держится устойчивая температура ниже 0 °С. На смену холодной зиме, когда температура января на территории Иркутской области колеблется от –17 до –33 °С), приходит жаркое и сухое лето: в первой половине на территории Иркутской области температура от +17 до +33 °С), во второй половине (с середины июля и в августе) — дождливое.

Во-вторых, значительная часть районов относится к районам Крайнего Севера или приравненным к ним местностям, а значит вопросы подготовки к зимнему отопительному сезону, своевременному завозу топливно-энергетических ресурсов, в том числе в районы с ограниченными сроками завоза грузов, занимают приоритетное место в деятельности данной отрасли и смежных с ЖКХ подотраслей производственной инфраструктуры.

В-третьих, особенностью многих северных и удаленных территорий является отсутствие централизованных систем электроснабжения, т. е. снабжение потребителей происходит от дизельных электростанций, стоимость выработки электрической энергии на которых превышает установленные тарифы.

В-четвертых, по данным на 1 января 2013 г., на территории площадью в 774,8 тыс. км<sup>2</sup> (4,53 % территории России) проживает 2 422 026 чел., 78,9 % которых городское население. В регионе наблюдается миграционный отток, в основном из районов Крайнего Севера или приравненных к ним территорий, что обусловлено причинами как экономического, так и социального характера. К ним относят суровые условия проживания для населения, низкое качество предоставляемых услуг жилищно-коммунальной сферы, недостаточный уровень благоустройства населенных пунктов и неразвитость городской среды.

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ : федер. закон РФ от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 21 июля 2014 г., с изм. от 1 янв. 2015 г.).

<sup>2</sup> Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области. URL : <http://www.irk.gov.ru>.

В-пятых, плотность населения составляет 3,13 чел. /км, т. е. слабая заселенность территории и значительная разбросанность поселений определяет повышенную протяженность инженерных сетей в расчете на одного жителя. Данный признак свидетельствует о росте расходов на обслуживание сетей и транспортировку коммунальных ресурсов до потребителя: воды, тепловой и электрической энергии, что, как следствие, сказывается на росте себестоимости и тарифов.

В-шестых, существенные экономические различия в развитии поселений определяют дифференциацию жилищного фонда и качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. В малых и сельских поселениях крайне низок финансовый потенциал при объективно более высоких потребностях для обеспечения минимальных стандартов качества услуг, а значит инвестиционных ресурсов, сформированных по поселенческому принципу муниципальных образований, явно недостаточно даже для простого воспроизводства их инфраструктуры.

В-седьмых, регион отстает от среднероссийских показателей по комплексному благоустройству жилья. Так, на начало 2013 г. жилищный фонд области составлял 53 476,9 тыс. м<sup>2</sup> общей площади, в том числе 32 212,9 тыс. м<sup>2</sup> (60,2 %) жилой фонд, оборудованный одновременно централизованными системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газом или напольными электроплитами (по России в среднем доля комплексно благоустроенного жилья составляет 61,9 %).

В-восьмых, по степени износа жилищный фонд распределяется следующим образом:

- до 30 % износа имеет 50,5 % общей площади жилого фонда;
- от 31 до 65 % — 39,8 % площади жилого фонда;
- свыше 65 % — 9,7 % площади жилого фонда.

В-девятых, для водоснабжения потребителей пользуются более чем 366 источников централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, из них 43 поверхностных, 323 подземных, а также 1 945 источников децентрализованного водоснабжения. При этом централизованное водоснабжение имеют все 22 города области, 50 поселков городского типа (93 % от их общего числа) и 147 сельских населенных пунктов (10 % от их общего числа). Главным источником водоснабжения являются поверхностные водоемы, за счет которых удовлетворяется 84 % потребности в воде, и лишь 16 % приходится на подземные воды. Наконец, в настоящее время в коммунальном хозяйстве находится в эксплуатации 3,87 тыс. км тепловых сетей (в двухтрубном исчислении), 2,84 тыс. км водопроводных сетей и 1,5 тыс. км канализационных сетей.

В-десятых, область является одним из наиболее энергоемких регионов РФ, что объясняется суровыми климатическими условиями и наличием большого числа производств с высокой энергоемкостью (цветная металлургия, химическая и нефтехимическая промышленности, лесопереработка и др.).

Экономические условия функционирования жилищно-коммунального комплекса региона определяют характер и специфику управляющих компаний, предоставляющих коммунальные услуги для населения городов и районов Иркутской области. Начиная с 2006 г. в Иркутске созданы четыре управляющих компании: Северное управление жилищно-коммунальными системами (ЖКС), Южное управление ЖКС, Западное управление ЖКС и Восточное управление ЖКС. До 2009 г. перечисленные компании находились в муниципальной собственности. На сегодня муниципалитету принадлежит лишь 25 % пакетов акций всех компаний, за исключением Восточного управления ЖКС.

Реформа, проводимая правительством России, подразумевает под собой модернизацию всего ЖКХ страны, гибкую систему оплаты коммунальных услуг, внедрение эффективных механизмов взаимоотношений между различными участниками, в том числе собственниками жилья, управляющими компаниями, ресурсоснабжающими и сбытовыми организациями и учреждениями, государственными органами.

Модернизация жилищно-коммунального комплекса России в настоящее время сопровождается наличием большого числа экономических и социальных проблем [11, с. 87], к числу которых можно отнести:

- недостаточное развитие коммунальных систем для обеспечения возрастающих потребностей общества, в том числе связанных с новым строительством;
- неравномерное распределение коммунальных мощностей, приводящее к неэффективному использованию ресурсов;
- высокий уровень морального и физического износа объектов и сооружений;
- недостаточное обеспечение потребления коммунальных ресурсов приборами учета, отсутствие систем сбора и анализа этой информации и сведений текущих балансов коммунальных ресурсов, а также отсутствие единой базы данных о проживающих гражданах;
- неэффективное использование природных ресурсов в виде потерь ресурсов при транспортировке, а также тепловой и электрической энергии в процессе производства и транспортировки до потребителей;
- низкая эффективность системы управления в ЖКХ, преобладание административных методов хозяйствования над рыночными [12, с. 17].

Таким образом, ЖКХ как отрасль экономики отличается своими специфическими особенностями — социальная направленность, высокая изношенность основных фондов, высокая дотационность отрасли, региональные и климатические различия. В основе всех перечисленных факторов лежит отсутствие в отрасли собственных источников развития, точек роста и институтов развития. Очевидным является то, что для успешной реализации реформы на первом этапе необходимо провести анализ источников финансирования предприятий ЖКХ, выявить основные особенности, связанные с источниками финансирования, и проблемы привлечения дополнительных финансовых ресурсов. Причем дополнительные источники финансирования необходимы не только для текущего финансирования. Необходимы источники, которые можно было бы направить на финансирование капитального ремонта жилищного фонда и иных объектов коммунального хозяйства.

Одной из особенностей состояния кредиторской задолженности управляющих компаний является то, что она подразделяется на собственную задолженность и задолженность по транзитным платежам. В большинстве случаев она обусловлена дебиторской задолженностью и возникает в ситуации, когда дата поступления денежных средств не совпадает с датой фактической оплаты полученных к оплате счетов. К причинам, когда задолженность возникает не по вине самой компании, относят начисление поставщиками ресурсов населению платы за коммунальные услуги и ресурсы, которыми сама управляющая компания не располагает и не оказывает, но призвана обеспечить социальную защиту и качественный уровень жизни населения. По результатам оказания услуг у компании возникает разрыв во времени оплаты населением коммунальных услуг. Временные разрывы могут также возникнуть по субсидиям из бюджета на оплату жилья для определенных категорий плательщиков. В таких ситуациях компания вынуждена сама выполнять финансовые обязательства и рассчитываться с поставщиками и подрядчиками за потребленные собственниками и нанимателями ресурсы. И наоборот, когда долг возникает по вине самой управляющей компании, то это связано в первую очередь с тем, куда направляются средства, полученные за одни услуги и поступающие на оплату других услуг как способ возмещения понесенных расходов на оказание коммунальных услуг. Расхождения в счетах по объемам денежных средств и поступившим начислениям от населения и счетами за фактическое потребление ресурсов у поставщиков рассматриваются как один из острых вопросов в работе управляющих компаний, ставит их работу на грань убыточности и, как следствие, лишает благополучия в обеспечении основной деятельности и надлежащего выполнения коммунальных услуг.

По данным Росстата, за III кв. 2014 г. согласно квоте, введенной федеральной службой по тарифам, размер коммунальных платежей для Иркутской области составил 90,1 %; фактический же уровень возмещения населением затрат по коммунальным ресурсам — 86,9 %; на содержание и ремонт жилья — 99,4 %, а фактический уровень возмещения населением этих затрат 91 %. Среди других областей

Сибирского федерального округа самые высокие квоты действуют в Новосибирской области, Хакасии и Красноярском крае, низкие квоты — Туве, Бурятии и Забайкальском крае.

Деятельность управляющих компаний по оказанию коммунальных услуг для населения обусловливается спецификой отрасли, особенностями государственного тарифного регулирования. Вследствие этого возникают трудности с поиском источников финансирования. Правоотношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг потребителям, урегулированы Правилами регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса<sup>1</sup>. По указанным документам, исполнителями коммунальных услуг могут быть юридические лица разных форм собственности, в том числе индивидуальные предприниматели, предоставляющие коммунальные услуги, а также производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, за использование которых населению начисляется плата за предоставляемые коммунальные услуги. Другими словами, ресурсоснабжающие предприятия и организации, обслуживающие внутридомовые инженерные сети как поставщики ресурсов могут оформлять свою деятельность в разных правовых рамках.

Возможности и условия взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями, а также с другими поставщиками нами рассмотрены на примере ОАО «Южное управление ЖКС» (табл. 1).

Таблица 1

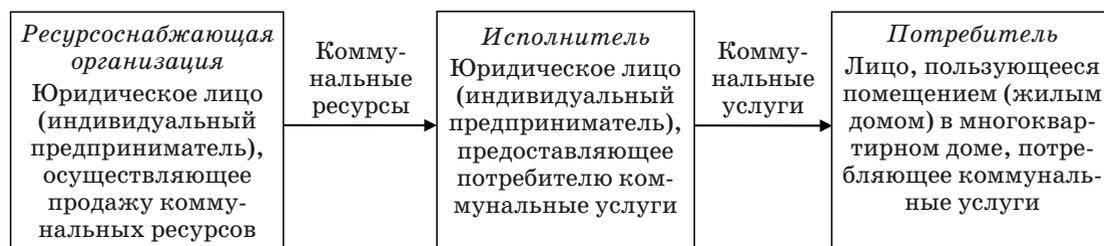
*Поставщики коммунальных услуг ОАО «Южное управление ЖКС»*

Перечень коммунальных ресурсов	Поставщик
Холодная вода	МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства» г. Иркутска
Водоотведение	
Тепловая энергия	ООО «Иркутская городская теплосбытовая компания» Филиал ОАО «Иркутскэнерго», фирма «Энергосбыт»
Подпиточная вода	ООО «Иркутская городская теплосбытовая компания» МУП «Производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства» г. Иркутска
Электроэнергия	ООО «Иркутская энергосбытовая компания»

Так, все основные фонды ресурсоснабжающих предприятий находятся в государственной муниципальной собственности или в совместной, т. е. частно-государственной, а сами предприятия являются монополистами в данной сфере. Соответственно, плата физических и юридических лиц за предоставление коммунальных услуг является выручкой предприятий собственников коммунальной инфраструктуры — естественных монополий. Что же касается ремонта зданий или уборки территории, то плата за эти услуги является выручкой управляющей компании, как и платежи за электричество, отопление и водоснабжение.

Для описания особенности отношений между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, а также определения роли управляющей компании в этих отношениях (рис.) отметим, что коммунальные услуги — это предмет деятельности исполнителя по передаче коммунального ресурса с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов.

<sup>1</sup> Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса вместе с Правилами регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса : постановление Правительства РФ от 14 июля 2008 г. № 520 (ред. от 26 марта 2015 г.); Об особенностях применения Правил предоставления коммунальных услуг : постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.



*Коммунальные ресурсы и услуги: поставщик, исполнитель и потребитель*

Существуют два способа организации отношений по оказанию коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома:

1. Заключение индивидуального договора холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и отопления, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения собственниками и пользователями помещений многоквартирного дома с ресурсоснабжающей организацией. В данном случае ресурсоснабжающая организация одновременно является исполнителем, предоставляющим коммунальные услуги потребителям (собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома). Соответственно именно ресурсоснабжающая организация осуществляет расчеты платы за коммунальные услуги, корректировки, предъявляет счета к оплате потребителям и занимается сбором денежных средств. При этом собственник или пользователь многоквартирного дома обязан заключить отдельно договора на снабжение каждым коммунальным ресурсом.

2. Собственники многоквартирного дома заключают договор с управляющей компанией, которая выполняет функции исполнителя по предоставлению коммунальных услуг. При этом собственник заключает договор на предоставление коммунальных услуг с управляющей компанией, которая от своего имени, но в интересах собственников, заключает договора о приобретении коммунальных ресурсов поставщиков, т. е. с ресурсоснабжающими организациями. Собственники нежилых помещений многоквартирного дома обязаны заключить договор напрямую с поставщиками. Деятельность по управлению многоквартирным домом носит непрерывный характер и сопровождается финансовыми потоками, входящими и выходящими. Собственники вносят управляющей компании плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи и взносы), управляющая компания перечисляет ресурсоснабжающим компаниям и подрядчикам суммы оплаты поставленных ресурсов и выполненных работ (табл. 2).

Таблица 2

**Обязанность по внесению платы за жилье согласно ст. 153 Жилищного кодекса РФ**

Субъект	Момент возникновения обязанности
Собственник жилого помещения	Со вступления в права собственности на жилое помещение, т. е. с момента государственной регистрации (ст. 223 Гражданского кодекса РФ)
Наниматель и арендатор	После заключения соответствующего договора найма или аренды жилого помещения
Члены жилищного кооператива	С момента предоставления жилого помещения

Управляющая организация взыскивает с собственников помещений задолженность, возникшую в период действия договора управления. Аналогично управляющая организация обязана погасить долги за коммунальные ресурсы и выполненные сторонними подрядчиками работы. В свою очередь, новый управляющий начинает работу с чистого листа, т. е. на момент начала управления конкретным домом не имеет ни дебиторской, ни кредиторской задолженности, связанной с ним [2].

Жилищно-коммунальные услуги как с правовой, так и с экономической точки зрения разделены на жилищные услуги и коммунальные услуги. С позиции ст. 154

Жилищного кодекса РФ в плату за жилое помещение входит: содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; услуги и работы по управлению многоквартирным домом; наем (для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения). Однако с экономической точки зрения жилищные услуги целесообразно представить следующим образом: услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме; текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома; управлению многоквартирным домом.

Финансовые особенности деятельности управляющей компании рассмотрены на примере ОАО «Южное управление ЖКС». Результатами проведенного вертикального и горизонтального анализа по балансу и анализа коэффициентов за пять лет стали следующие выводы.

Структура баланса характерна для управляющих компаний в сфере ЖКХ и свидетельствует о высокой зависимости от кредиторов, в частности, в структуре активов баланса преобладают оборотные средства: в 2010 г. их доля составляла 96,42 %; в 2011 г. — 99 %; в 2013–2014 гг. — 87 и 86 % соответственно. Наибольшую долю в оборотных активах занимала дебиторская задолженность: 2011 г. — 53 %; 2012 г. — 51 %; 2014 г. — 54 %. На протяжении всего анализируемого периода ее доля практически находится на одном уровне. На долю денежных средств в 2010 г. приходилось 50 %, а к концу 2014 г. их доля снижается до 10,26 %, краткосрочные финансовые вложения в среднем занимают 23 %.

Отметим, что структура пассивов в 2010, а также с 2012 по 2014 г. не содержит собственного капитала (он отсутствует), а основную долю занимает кредиторская задолженность. В 2011 г. удельный вес собственного капитала составлял всего 7 %, при этом доля кредиторской задолженности — 93 %. За весь анализируемый период отмечается превышение заемных источников над собственными, что говорит о дефиците собственных оборотных средств [1, с. 148–152].

Коэффициенты финансовой устойчивости (табл. 3) отрицательно характеризуют состояние компании, что связано с убытками и отсутствием собственного капитала в 2010, 2012–2014 гг., за исключением 2011 г., когда коэффициенты принимают положительные значения, однако остаются на низком уровне (0,07).

Таблица 3

*Показатели финансовой устойчивости ОАО «Южное управление ЖКС» в 2010–2014 гг.*

Коэффициенты	2010	2011	2012	2013	2014
Финансирования	-0,08	0,07	-0,12	-0,11	-0,11
Автономии	-0,09	0,07	-0,14	-0,12	-0,13
Маневренности собственного капитала	-11,01	14,42	-5,94	-7,17	-6,83
Платежеспособности	-0,08	0,07	-0,13	-0,11	-0,11

Составлено по данным бухгалтерского баланса ОАО «Южное управление ЖКС».

Анализ динамики финансовых результатов (табл. 4) показал, что изменение выручки имеет нестабильную динамику за анализируемый период, к 2014 г. она снизилась и составила 1 028 млн р. Себестоимость к 2014 г. также уменьшилась и составила 1 млрд р., ее динамика нестабильна, а темп роста — 97 %. Валовая прибыль имеет резкие колебания и возрастает в 2011 и 2013 г. до 55,7 млн р. (29,8 млн р. за счет роста выручки), а к 2014 г. незначительно уменьшается до 27 млн р. (за счет снижения себестоимости). На предприятии сформированы убытки, за исключением 2011 и 2013 г.

Анализ рентабельности возможен только в 2011 и 2013 г. (табл. 5). Так, в 2011 г. она составила 23 %, при этом рентабельность собственного капитала составляет 243 % за счет низкого значения в балансе. В другие годы работа предприятия была убыточна, в связи с этим размер собственного капитала приобрел отрицательное значение.

Таблица 4

**Динамика финансовых результатов ОАО «Южное управление ЖКС»  
в 2010–2014 гг., тыс. р.**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014
Выручка	1 023 664	1 067 778	1 018 292	1 062 002	1 028 651
Себестоимость	(1 020 713)	(1 012 089)	(1 018 725)	(1 032 156)	(1 001 589)
Валовая прибыль (убыток)	2 951	55 689	433	29 846	27 062
Управленческие расходы	(32 258)	(38 883)	(36 945)	(46 320)	(57 252)
Прибыль (убыток) от продаж	(29 307)	16 806	(37 378)	(16 474)	(30 190)
Проценты к получению	1 766	993	1 406	2 147	2 092
Проценты к уплате	0	0	0	(183)	(103)
Прочие доходы	100 497	31 035	38 999	77 590	66 384
Прочие расходы	(91 607)	(23217)	(28 966)	(62 389)	(44 872)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(18 651)	25 617	(25 939)	691	(6689)
Текущий налог на прибыль	684	(7 154)	(1 648)	(498)	(797)
Изменение отложенных налоговых активов	3 046	5	3 924	635	541
Прочее	0	0	(76)	(1)	0
Чистая прибыль	(15 605)	18 468	(22 091)	55	(6 148)

Составлено по данным отчета о финансовых результатах ОАО «Южное управление ЖКС».

Таблица 5

**Показатели рентабельности ОАО «Южное управление ЖКС» в 2010–2014 гг.**

Коэффициент	2010	2011	2012	2013	2014
Рентабельность оборотных активов	-0,16	0,23	-0,30	0,01	-0,05
Рентабельность активов	-0,15	0,23	-0,25	0,01	-0,04
Рентабельность собственного капитала	-	2,43	-	-	-
Рентабельность продаж	-0,03	0,02	-0,04	-0,02	0,03

Составлено по данным бухгалтерского баланса ОАО «Южное управление ЖКС».

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности почти в два раза превышает коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности и составляет 11,53 об./год (табл. 6). В анализируемом периоде значительно увеличилась продолжительность одного оборота дебиторской задолженности до 31 дня и кредиторской задолженности до 66 дн., что отразилось на увеличении производственного операционного, затратного, кредитного циклов.

Таблица 6

**Показатели оборачиваемости ОАО «Южное управление ЖКС» в 2010–2014 гг.**

Коэффициент	2010	2011	2012	2013	2014
Оборачиваемость дебиторской задолженности, об./год	20,53	18,46	23,16	36,31	11,53
Продолжительность оборота дебиторской задолженности, дн.	18	20	16	10	31
Оборачиваемость кредиторской задолженности, об./год	7,57	9,82	8,78	7,76	5,42
Продолжительность оборота кредиторской задолженности, дн.	48	37	41	46	66
Оборачиваемость сырья и материалов, об./год	156,07	304,57	841,92	4 373,54	4 335,88
Продолжительность оборота сырья и материалов, дн.	2,31	1,18	0,43	0,08	0,08
Оборачиваемость денежных средств, об./год	20,00	11,90	16,30	30,82	60,97
Продолжительность оборота денежных средств, дн.	46	46	46	46	46
Производственный цикл, дн.	2	1	1	1	1
Операционный цикл, дн.	65	66	61	56	77
Финансовый цикл, дн.	-17	-34	-29	-361	-35
Затратный цикл, дн.	20	21	16	10	31
Кредитный цикл, дн.	48	37	41	46	46
Чистый цикл, дн.	-28	-16	-25	-36	-15

Составлено по данным бухгалтерского баланса ОАО «Южное управление ЖКС».

Коэффициентный анализ показателей ликвидности по балансу (табл. 7) свидетельствует о низкой способности компании по выполнению текущих обязательств, которая является следствием неэффективного использования оборотного капитала. Коэффициент абсолютной ликвидности за анализируемый период снижается (с 0,47 до 0,28), хотя и соответствует нормативному значению. Коэффициенты общей и текущей ликвидности за анализируемый период имеют нестабильную динамику, к 2014 г. снижаются и принимают значение 0,76. Несмотря на то, что коэффициенты общей и текущей ликвидности стремятся к нормативным значениям, при их расчете не учитывалось качество дебиторской и кредиторской задолженности [6, с. 122–137]. Так, в структуре кредиторской задолженности около 50 % занимают авансы полученные. Наличие полученных авансов является причиной того, что коэффициенты абсолютной ликвидности находятся в норме, однако их наличие отрицательно сказывается на значении коэффициентов текущей и общей ликвидности, которые не достигают нормативных значений.

Таблица 7

**Показатели ликвидности ОАО «Южное управление ЖКС»  
в 2010–2014 гг.**

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014
Коэффициенты абсолютной ликвидности	0,47	0,47	0,35	0,55	0,28
текущей ликвидности	0,84	1,03	0,73	0,77	0,76
общей ликвидности	0,89	1,07	0,74	0,78	0,76
платежеспособности	-0,08	0,07	-0,13	-0,11	-0,11
Оборотный капитал, тыс. р.	–	6 772,0	–	–	–
Рабочий капитал, тыс. р.	6 540	3 323	1 210	236	231
Минимальный рабочий капитал, тыс. р.	-15 286	6 758	-30 467	-29 914	-44 531

Составлено по данным бухгалтерского баланса ОАО «Южное управление ЖКС».

Для того, чтобы более углубленно исследовать проблемы с ликвидностью компании и выявить причины роста кредиторской задолженности, был проведен анализ бюджета движения денежных средств по всем видам деятельности. Особое внимание при этом уделили движению денежных средств по текущей деятельности (табл. 8). Отмечено, что чистый денежный поток по текущей деятельности за анализируемый период сменяется с положительного значения на отрицательное. В компании в 2014 г. наблюдается недостаток денежных средств по текущей деятельности в размере 19 млн р., тогда как в 2013 г. чистый денежный поток был положительный +47 млн р., т. е. компания могла своевременно платить по обязательствам [3; 9; 10].

Таблица 8

**Бюджет движения денежных средств ОАО «Южное управление ЖКС»  
в 2013–2014 гг., тыс. р.**

Показатели	2013	2014
Чистый денежный поток по текущей деятельности	37 674,49	-19 114,38
по финансовой деятельности	12 339,41	10 813,58
по инвестиционной деятельности	-3 248,65	-6 860,39
<i>Итого</i>	46 765,25	-15 161,20

Составлено по данным внутренних документов ОАО «Южное управление ЖКС».

Кредиторская задолженность, которая влияет на снижение ликвидности, за последние два года возросла с 133 до 185 млн р., т. е. на 39 % (табл. 9). При этом доля полученных авансов снижается и в 2014 г. составила 41 %, а доля кредиторской задолженности контрагентам увеличилась на 70 %.

Таблица 9

**Динамика и структура кредиторской задолженности  
ОАО «Южное управление ЖКС» в 2013–2014 гг.**

Показатель	2013		2014		Абсолютное отклонение, тыс. р.	Прирост, %
	тыс. р.	%	тыс. р.	%		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками компании	6 121,4	4,60	8 960,95	4,85	2 839,55	46,39
Авансы полученные	66 046,3	49,64	75 349,96	40,77	9 303,66	14,09
Контрагенты по основному виду деятельности	57 876,4	43,50	98 142,74	53,10	40 266,34	69,57
Прочая кредиторская задолженность	3 015,9	2,27	2 367,35	1,28	-648,55	-21,50
<i>Итого</i>	133 060,0	100,00	184 821,00	100,00	51 761,00	38,90

Составлено по данным внутренних документов ОАО «Южное управление ЖКС».

В заключении отметим, что сделанные предложения по управлению кредиторской задолженностью могут быть актуальными для многих управляющих компаний для поддержания ликвидности, а для снижения кредиторской задолженности необходимо осуществлять следующий комплекс мероприятий:

- повысить процент собираемости коммунальных платежей, в том числе активизировать работу с дебиторами посредством избрания старших по дому;
- провести реструктуризацию задолженности с поставщиками и подрядчиками по срокам и суммам платежей, использовать взаимозачет сумм задолженности между управляющими компаниями и подрядчиками, а также прочие инструменты по реструктуризации;
- отслеживать и участвовать в акциях, проводимых ресурсоснабжающими организациями;
- проверять наличие ошибок в счетах-фактурах от поставщика по всем адресам;
- уделять внимание экономии энергоресурсов (установка энергосберегающих ламп), проверять своевременность передачи населением показаний квартирных приборов учета всех ресурсов [5; 7].

Все эти меры направлены на то, чтобы способствовать повышению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг для улучшения комфортности проживания граждан.

### Список использованной литературы

1. Аюшиев А. Д. Финансы предприятий и организаций. Ч. 1 : учеб. пособие / А. Д. Аюшиев. — 2-е изд., перераб. и доп. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2007. — 346 с.
2. одовой отчет. Жилищно-коммунальное хозяйство / под общ. ред. Ю. Васильева. — URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi>.
3. Захарова Е. Н. Отчет о движении денежных средств: возможности финансового анализа / Е. Н. Захарова // Финансово-кредитная система региона: перспективы развития : сб. науч. тр. / отв. ред. С. Ю. Куницына. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2013. — 285 с.
4. Иркутская область в XXI веке: проблемы и ресурсы развития / А. П. Киреев, С. В. Чупров, Л. В. Санина [и др.]. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2014. — 422 с.
5. Каменева Е. А. Финансовый механизм повышения энергоэффективности и финансовая устойчивость управляющих организаций жилищно-коммунального хозяйства России / Е. А. Каменева, Е. И. Шохин // Финансы и кредит. — 2013. — № 26. — С. 9–15.
6. Куницына С. Ю. Основы финансовой диагностики : учеб. пособие / С. Ю. Куницына, Е. Н. Захарова. — 2-е изд., доп. и перераб. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2005. — 279 с.
7. Межуева Е. Ресурсный потенциал организации сферы услуг: методические подходы к оценке и управлению (на примере ЖКХ) / Е. Межуева // РИСК: ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. — 2014. — № 1. — С. 237–244.
8. Пронина Л. И. Совершенствование законодательства в сфере жилищно-коммунального комплекса / Л. И. Пронина // Финансовый бизнес. — 2013. — № 5. — С. 35–43.

9. Развитие российского общества: социально-экономические и правовые исследования / О. В. Батурина [и др.]; под ред. М. А. Винокурова, А. П. Киреевко, С. В. Чупрова. — М. : Наука, 2014. — 622 с.

10. Синько В. Актуальные вопросы электроснабжения и электропотребления в жилищно-коммунальном хозяйстве / В. Синько // РИСК: ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. — 2014. — № 1. — С. 233–236.

11. Сорокина Т. В. Финансовое обеспечение социально-значимого бюджетного сектора региона в условиях российского федерализма / Т. В. Сорокина. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2013. — 280 с.

12. Стукалов А. В. Компетенция органов местного самоуправления в области жилищно-коммунального хозяйства / А. В. Стукалов // Административное и муниципальное право. — 2010. — № 12. — С. 10–20.

## References

1. Ayushiyev A. D. *Finansy predpriyatii* [Corporate Finance]. 2<sup>nd</sup> ed. Irkutsk, Baikal State University Economics and Law Publ., 2007. 346 p.

2. Vasil'ev Yu. (ed.). *Godovoi otchet. Zhilishchno-kommunal'noe khozyaistvo* [Annual statement. Housing and utilities infrastructure]. Available at: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi>. (In Russian).

3. Zakharova E. N. Report on cash flows: possibilities of financial analysis. In Kunitsyna S. Yu. (ed.). *Finansovo-kreditnaya sistema regiona: perspektivy razvitiya* [Regional finance and credit system: development prospects]. Irkutsk, Baikal State University Economics and Law Publ., 2013. 285 p.

4. Kireenko A. P., Chuprov S. V., Sanina L. V. et al. *Irkutskaya oblast' v XXI veke: problemy i resursy razvitiya* [Irkutsk Oblast in the 21st century: problems and development resources]. Irkutsk, Baikal State University Economics and Law Publ., 2014. 422 p.

5. Kameneva E. A., Shokhin E. I. Financial mechanism of improving energy efficiency and financial stability of Russian housing and utilities management companies. *Finansy i kredit = Finance and credit*, 2013, no. 26, pp. 9–15. (In Russian).

6. Kunitsyna S. Yu., Zakharova E. N. *Osnovy finansovoi diagnostiki* [Fundamentals of financial diagnosis]. Irkutsk, Baikal State University Economics and Law Publ., 2005. 280 p.

7. Mezhueva E. Resource potential of service sector management: methodical approaches to assessment and management (using the example of housing and utilities infrastructure). *RISK: resursy, informatsiya, snabzhenie, konkurentsia = RISK: Resources, Information, Supply, Competition*, 2014, no. 1, pp. 237–244. (In Russian).

8. Pronina L. I. Improving legislation in the housing and utilities complex. *Finansovyi biznes = Financial Business*, 2013, no. 5, pp. 35–43. (In Russian).

9. Baturina O. V. et al. Vinokurov M. A., Kireenko A. P., Chuprov S. V. (eds). *Razvitie rossiiskogo obshchestva: sotsial'no-ekonomicheskie i pravovye issledovaniya* [The Russian society development: socio-economic and legal research]. Moscow, Nauka Publ., 2014. 622 p.

10. Sin'ko V. Topical issues of electricity supply and electric energy consumption in housing and utilities infrastructure. *RISK: resursy, informatsiya, snabzhenie, konkurentsia = RISK: Resources, Information, Supply, Competition*, 2014, no. 1, pp. 233–236. (In Russian).

11. Sorokina T. V. *Finansovoe obespechenie sotsialno znachimogo byudzhetnogo sektora regiona v usloviyakh rossiiskogo federalizma* [Financial assurance of the socially important regional budget sector in terms of Russian federalism]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2013. 280 p.

12. Stukalov A. V. Competence of local authorities in the field of housing and utilities infrastructure. *Administrativnoe i municipal'noe pravo = Administrative and Municipal Law*, 2010, no. 12, pp. 10–20. (In Russian).

## Информация об авторах

*Авдюшина Марина Анатольевна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [avdushina@isea.ru](mailto:avdushina@isea.ru).

*Захарова Елена Николаевна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [Zaharovaen68@yandex.ru](mailto:Zaharovaen68@yandex.ru).

### Authors

*Marina A. Avdyushina* — PhD in Economics, Assistant Professor, Chair of Finance, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin Str., 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: [avdushina@isea.ru](mailto:avdushina@isea.ru).

*Yelena N. Zakharova* — PhD in Economics, Assistant Professor, Chair of Finance, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin Str., 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: [Zaharovaen68@yandex.ru](mailto:Zaharovaen68@yandex.ru).

### Библиографическое описание статьи

Авдюшина М. А. Возможности управления кредиторской задолженностью компаний ЖКХ / М. А. Авдюшина, Е. Н. Захарова // *Baikal Research Journal*. — 2015. — Т. 6, № 5. — DOI: [10.17150/2411-6262.2015.6\(5\).4](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2015.6(5).4).

### Reference to article

Avdyushina M. A., Zakharova Ye. N. Possibilities of managing the account payable by housing and public utilities companies. *Baikal Research Journal*, 2015, vol. 6, no. 5. DOI: [10.17150/2411-6262.2015.6\(5\).4](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2015.6(5).4). (In Russian).