

**ВЛИЯНИЕ ПЛАТЕЖНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ НАСЕЛЕНИЯ НА ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА****Л.В. Кислицына, Д. В. Шуменкова**

Лариса Викторовна Кислицына\* (ORCID 0000-0003-3198-5802), Дарья Викторовна Шуменкова (ORCID 0000-0001-5772-5991)

Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, Иркутск, 664003, Россия

E-mail: visnip@mail.ru\*, solyte4@gmail.com

*Как известно, сфера финансов жилищно-коммунального хозяйства отличается особой спецификой их организации и характерными особенностями формирования и управления отдельными объектами. К их числу относятся дебиторская и кредиторская задолженности, управление которыми, в свою очередь, во многом зависит от результативности отношений с основными контрагентами, а именно с населением. Именно уровень его платежеспособности определяет во многом величину дебиторской, а соответственно и кредиторской задолженности. В данной статье рассмотрены ключевые теоретические и практические аспекты платежной дисциплины населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, приведены существующие способы воздействия на платежную дисциплину и их практическая реализация. Изучено влияние платежной дисциплины населения на состояние капитала управляющих компаний, его оборачиваемость и эффективность использования. Проблематика была проиллюстрирована на примере условной управляющей компании. Представлено влияние сложившихся отношений с дебиторами на ее финансовое состояние в части рентабельности и ликвидности. Результаты исследования могут быть использованы практикующими менеджерами при прогнозировании денежных потоков управляющих компаний.*

**Ключевые слова:** дебиторская задолженность, управляющая компания, жилищно-коммунальные системы, ликвидность, доходность, оборотный капитал компании.

**IMPACT OF PAYMENT DISCIPLINE OF THE POPULATION ON THE FINANCIAL SITUATION OF MANAGEMENT COMPANIES IN THE SPHERE OF HOUSING AND UTILITIES****L.V. Kislitsyna, D.V. Shymenkova**

Larisa V. Kislitsyna\* (ORCID 0000-0003-3198-5802), Daria V. Shymenkova (ORCID 0000-0001-5772-5991)

Baikal state university, Lenin St., 11, Irkutsk, 664003, Russia

E-mail: visnip@mail.ru\*, solyte4@gmail.com

*As is known, the sphere of finances of housing and utilities services is distinguished by the specifics of their organization and the characteristic features of the formation and management of individual objects. These include accounts receivable and payable, the management of which, in turn, largely depends on the effectiveness of relations with the main counterparties, namely the population. It is the level of its solvency that determines in many respects the amount of accounts receivable, and, therefore, accounts payable. This article discusses the key theoretical and practical aspects of the payment discipline of the population in the field of housing and utilities services, provides existing methods of influencing the payment discipline and their practical implementation. The impact of the payment discipline of the population on the state of management companies' capital, its turnover and efficiency of use are explored. The problems are illustrated by the example of a hypothetical management company. The article presents the impact of current relations with debtors on its financial situation in terms of profitability and liquidity. The results of the study can be used by practicing managers when forecasting cash flows of management companies.*

**Keywords:** accounts receivable, management company, housing and utilities services, liquidity, profitability, circulating capital of the company.

**Для цитирования:**

Кислицына Л.В., Шуменкова Д.В. Влияние платежной дисциплины населения на финансовое состояние управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства. *Известия высших учебных заведений. Серия «Экономика, финансы и управление производством» [Ивэкофин]*. 2023. № 03(57). С.15-24. DOI: 10.6060/ivecofin.2023573.650

**For citation:**

Kislitsyna L.V., Shymenkova D.V. Impact of payment discipline of the population on the financial situation of management companies in the sphere of housing and utilities. *Ivecofin*. 2023. N 03(57). С.15-24. DOI: 10.6060/ivecofin.2023573.650 (in Russian)

ВВЕДЕНИЕ

Важнейшей отраслью экономики России является жилищно-коммунальное хозяйство. Ее значимость характеризуется различными параметрами, начиная от величины основных средств, которые составляют почти 25% от совокупной стоимости основных средств в национальной экономике, и заканчивая социально-значимыми услугами, которые предприятия этой отрасли оказывают населению. Жилищно-коммунальное хозяйство – это отрасль, имеющая отношение практически ко всему населению, ко всем уровням власти, включает около 200 тыс. участников рынка сферы ЖКХ (управляющие компании, ресурсоснабжающие организации, различные жилищные объединения) [1-5].

В этих условиях задачи повышения эффективности отрасли ЖКХ, включая создание и функционирование адекватной системы обеспечения платежей населения, являются приоритетными для каждого хозяйствующего субъекта. Состояние платежной дисциплины в секторах, где предоставляются массовые услуги, таких как энергетика, жилищно-коммунальное хозяйство, носит ключевой характер, поскольку определяет финансовое благополучие отраслевых компаний, банковского сектора, обеспечивающего корпоративное финансирование, а также инвестиционную привлекательность секторов и экономики в целом [6-10].

Следует отметить, что эффективность способов воздействия на платежную дисциплину населения определяется не только механизмом этого воздействия, но и характеристикой услуг, которые предоставляют предприятия ЖКХ. Анализ показывает, что существует два основных подхода к характеристике содержания услуг ЖКХ: с позиции общественного блага и с позиции товара.

В частности, сторонниками толкования услуг ЖКХ как общественного блага являются Е.П. Дятел, Э.Ф. Подылина, А.Н. Ряховская. Среди аргументов, которые принимаются во внимание при характеристике услуг ЖКХ как обще-

ственного блага, следует выделить низкую эластичность спроса на такие услуги, относительную неизбирательность услуг ЖКХ, практическую неисключаемость из потребления.

Другие исследователи придерживаются иной точки зрения, которая основана на характеристике жилищно-коммунальных услуг как товара, который имеет определенную выгоду для потребителя и производится в определенных институциональных условиях, в частности, с применением коммунальной инфраструктуры, имеющей признаки общественного блага. Нам представляется, что более правомерно рассматривать услуги ЖКХ именно с позиции товара. При создании системы воздействия на платежную дисциплину населения такой подход будет более эффективным.

Актуальность тематики исследования обозначена тем, что в настоящее время финансовое состояние управляющих компаний в сфере ЖКХ в значительной степени зависит не только от платежеспособности населения, но и от уровня их платежной дисциплины. В свою очередь уровень финансового состояния управляющих компаний определяет их конкурентоспособность, а значит необходимо мониторить степень ее влияния на финансовое состояние, оперативно разрабатывая комплекс мероприятий, ориентированных на ускорение оборачиваемости оборотного капитала [11-14].

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Основу исследования составили теоретическими и методологическими положениями современной экономической науки, нашедшие отражение в трудах, посвященных ключевым вопросам управления финансами в сфере финансов ЖКХ и финансово-экономического анализа деятельности компаний. В качестве информационной базы исследования были выбраны: бухгалтерская отчетность управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства, а также внутренние нормативные положения компаний.

Для достижения поставленных задач в работе были использованы такие методы общенаучного познания как научная абстракция, синтез, обобщение, а также аналитический метод. Последний позволил на основе данных бухгалтерской отчетности управляющей компании, осуществить анализ финансового состояния, проиллюстрировать влияние платежной дисциплины населения на скорость оборачиваемости капитала компании, ее финансовую результативность и ликвидность.

Рабочая гипотеза исследования состоит в том, что платежная дисциплина населения оказывает наряду с платежеспособностью непосредственное влияние на финансовое состояние управляющих компаний в сфере ЖКХ, а значит предполагает разработку действенных мер влияния на ее повышение.

Практическая значимость работы определяется возможностью использования сформулированных выводов и предложений в процессе разработке действенных мер в части повышения платежной дисциплины населения и ускорения оборота оборотного капитала управляющих компаний соответственно.

#### РЕЗУЛЬТАТЫ

Понятие «дисциплина» как таковое толкуется словарями как «определённый порядок поведения людей, отвечающий сложившимся в обществе нормам права и морали или требованиям какой-либо организации» [15]. В частности, платежную дисциплину населения можно толковать как своевременное и полное осуществление населением платежей и расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги со стороны участников рынка ЖКХ.

Специфика расчетов за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, а также поставляемые энергоресурсы предполагает соответствие принципам непрерывности и срочности. Нарушение данных принципов приводит к возникновению задолженности, часть которой со временем переходит в статус безнадежной, что приводит к появлению многочисленных проблем системного характера, кассовых разрывов, покрытие которых может осуществляться за счет привлечения кредитов коммерческих банков, отличающихся высокой стоимостью, снижающей эффективность использования капитала.

Аналитики отмечают, что в числе причин, нарушающих непрерывность формирования финансовых ресурсов хозяйствующих субъектов на рынке ЖКХ, доминируют неплатежи населения по счетам управляющих компаний ЖКХ, и, как следствие, накопление с их стороны задолженности перед ресурсоснабжающими организациями,

а также недофинансирование бюджетных организаций, потребляющих услуги ЖКХ. В результате эффективное воздействие на задолженность связывается главным образом с механизмом судебных разбирательств.

Вместе с тем, хозяйствующие субъекты, предоставляющие услуги ЖКХ, уже накопили достаточно разнообразные способы воздействия на потребителей этих услуг. В частности, к таким способам воздействия относятся:

- 1) Выдача письменных уведомлений о погашении задолженности за потребленные услуги ЖКХ;
- 2) Автоматическое телефонное информирование о величине задолженности за потребленные услуги ЖКХ;
- 3) Начисление неустойки, пени за нарушение календарных сроков внесения платежей за потребленные услуги ЖКХ;
- 4) Публичное порицание неплательщиков услуг ЖКХ;
- 5) Заключение соглашений о реструктуризации задолженности за потребленные услуги ЖКХ путем рассрочки основной суммы платежа;
- 6) Технические способы ограничения доступа к коммунальным ресурсам и услугам ЖКХ;
- 7) Привлечение задолжников за потребленные услуги ЖКХ к работам по благоустройству и ремонту жилья;
- 8) Списание задолженности со счета/карты в банке на основании исполнительного листа/постановления об исполнительном производстве;
- 9) Временное ограничение выезда за рубеж по решению суда;
- 10) Арест имущества задолжников за потребленные услуги ЖКХ судебными приставами.

Представляется, что основу для создания системы воздействия на платежную дисциплину населения должно составлять структурирование потребительских расходов домохозяйств, с одной стороны, и формирование обоснованной стоимости услуг ЖКХ, с другой стороны. Среди аргументов в правомерности такого подхода следует выделить уже имеющиеся исследования. Некоторые эксперты считают, что работать с задолженностью жителей нужно не в тот момент, когда она уже образовалась, а заблаговременно направлять усилия на предотвращение её появления. В частности, речь идет об изменении приоритета населения в расходовании домашнего бюджета.

Как свидетельствуют данные статистики, в структуре потребительских расходов населения доля, приходящаяся на оплату жилищно-коммунальных услуг, превышает одну десятую часть и находится сразу после необходимых затрат на

приобретение продуктов питания и оплату ежегодно растущих транспортных расходов. Для многих домохозяйств, затраты на одежду и обувь в общей структуре потребительских расходов населения составляют меньшую величину, чем затраты на оплату услуг ЖКХ.

Вместе с тем, если обратиться к региональному разрезу структуры потребительских расходов населения, то для некоторых регионов имеет место отклонение от среднероссийской структуры расходов. Анализ показывает, что в Иркутской области средняя доля затрат на оплату услуг ЖКХ за последние 5 лет составляет 10,2%, что ниже среднероссийского показателя на 0,8%, тогда как на «одежду и обувь» – 11,6%, что превышает среднероссийский уровень на 1,4%. В то же время в Чеченской республике средняя доля затрат на услуги ЖКХ за этот же период не превышает и 4% (3,7%), что более, чем в два раза ниже, чем в среднем по стране, а средние затраты по статье «транспорт» составляли в структуре общих расходов не более 5,5% (5,36%), когда в среднем по России жители выделяют по 15-16% своего бюджета на аналогичные затраты. Самые высокие расходы на ЖКУ наблюдаются в Магаданской области. Здесь средняя доля затрат населения за ЖКУ за последние пять лет достигает порядка 15%. Таким образом, дифференциация структуры расходов населения в части затрат на оплату услуг ЖКХ является существенным фактором, определяющим платежную дисциплину населения.

Развитие способов воздействия на платежную дисциплину населения предполагает также формирование политики относительно тарифов на услуги ЖКХ. Как показывает мировая практика, рост тарифов возможно контролировать с двух сторон, во-первых, со стороны самого государства, во-вторых, со стороны рынка. Последнее означает, что среди хозяйствующих субъектов, оказывающих коммунальные услуги, имеет место конкуренция, а не монополия. Контроль государства состоит в том, что регулирующие органы не должны допускать появления монополий на рынке услуг ЖКХ среди ресурсоснабжающих организаций – поставщиков газа, воды, электроэнергии. Кроме того, государство принимает на себя функцию регулирования тарифной политики хозяйствующих субъектов, предоставляющих услуги ЖКХ. Наконец, коммунальная инфраструктура, которая характеризуется чертами общественного блага используется совместно различными хозяйствующими субъектами, и, как правило, обслуживается государственными или частными компаниями, которым запрещено заниматься поставками ресурсов для предоставления ЖКУ. При этом все поставщики

коммунальных ресурсов и услуг обязаны проходить ежегодный полный аудит у независимых аудиторских компаний с обеспечением публичности результатов аудита.

Таким образом, следует сделать вывод о том, что развитие способов воздействия на платежную дисциплину населения в России за полученные услуги ЖКХ предполагает создание экономических условий, как на уровне структурирования потребительских расходов населения, так и в части обоснования тарифов в условиях государственного регулирования использования коммунальной инфраструктуры.

Для оценки влияния платежной дисциплины на финансовое состояние управляющей компании рассмотрим компанию «Управление ЖКХ 1» (реальное название управляющей компании изменено). Компания «Управление ЖКХ 1» является социально направленной, так как услуги, которые она оказывает направлены на жизнеобеспечение жителей города, основным видом деятельности в сфере управления многоквартирными домами является Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Стратегии компании заключаются в расширении деятельности, посредством привлечения новых потребителей, сохранение уже существующих клиентов, поддержание имиджа, созданного за время существования, увеличение удовлетворенности качеством и скорости оказанных услуг.

Приоритетными направлениями деятельности являются предоставление собственникам обслуживаемых помещений полного спектра услуг по управлению и техническому обслуживанию многоквартирных домов, высокого качества работ, обеспечение бесперебойной работы всех систем дома, а также надлежащее состояние придомовой территории. Компания развивается по направлению цифровизации своей деятельности, так на сегодняшний момент для упрощения процедуры оплаты за жилищно-коммунальные услуги существует приложение «Портал ЖКХ», с помощью которого жители, чьи дома находятся в ее управлении, могут отправлять свои заявления, подавать показания и оплачивать счета, не выходя из дома. Также используется удобная функция автоплатежа с целью обеспечения возможности избежания просрочки и начисления пеней.

К числу ресурсоснабжающих организаций относятся: МУП «Водоканал», которое осуществляет холодное водоснабжение и водоотведение, ООО «Энергетическая компания», осуществляющая поставку горячей воды, направленной на содержание общего имущества дома, ООО «Энергосбытовая компания», поставляющая электроэнергию на нужды содержания общего имущества.

Рассматривая структуру активов «Управление ЖКХ 1», можно сказать о преобладающей доле оборотных активов и дебиторской задолженности среди них, которая составляет 71,7% от валюты баланса и около 80% от объема оборотных

активов. Внеоборотные активы организации уменьшаются за счет статей нематериальные активы и основные средства, снижение которых обусловлено списанием амортизации (табл. 1).

**Таблица 1. Структура активов «Управление ЖКХ 1», 2020–2022 гг.**  
**Table 1. Asset Structure "Housing and Utilities Management 1", 2020-2022**

База данных	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Доля 2022 г., %	Δ	Темп роста, %	Темп прироста, %
Нематериальные активы	2 559	2 044	1 529	1,11	-515	60	-40
Основные средства	14 005	9 180	8 727	6,32	-453	91,16	-8,84
Финансовые вложения	3 486	3 486	3 486	2,52	0	100	0
Отложенные налоговые активы	8	0	0	0	0	0	0
Внеоборотные активы	15 626	14 710	13 742	9,95	-968	88	-12
Запасы	0	0	13	0,01	13	0	0
Дебиторская задолженность	66 992	77 361	98 996	71,70	21 635	148	48
Денежные средства	25 839	35 312	25 311	18,33	-10 001	98	-2
Денежные средства на расчетном счете	2042	7 131	685	0,50	-6 446	34	-66
Денежные средства на специальном счете	23 797	28 181	24 626	17,83	-3 555	103	3
Прочие оборотные активы	37	34	16	0,01	-18	43	-57
Оборотные активы	92 868	112 707	124 336	90,05	11 629	134	34
Активы	108 494	127 417	138 078	100,00	10 661	127	27

Оборотные активы увеличиваются за счет большего увеличения дебиторской задолженности, несмотря на снижение денежных средств, уменьшение которых происходит из-за оплат на конец года с расчетного счета и проведение капитального ремонта в 2022 г. за счет средств, накопленных на специальном счете.

Структура пассивов баланса управляющей компании характеризуется следующими показателями. Собственный капитал компании составляет отрицательную величину в размере -7 213 тыс. руб. в следствии наличия непокрытого убытка, который был сформирован за счет накопления просроченной и безнадежной дебиторской задолженности.

В структуре обязательств организации преобладает кредиторская задолженность с долей порядка 46,46%, среди которой более 42% занимает задолженность перед поставщиками и подрядчиками, обусловленная приобретением товаров и услуг с постоплатой. Также значительную долю занимают прочие долгосрочные обязательства и прочие краткосрочные обязательства. Прочие долгосрочные обязательства на конец 2022 г. составляют порядка 34 млн руб., включая суммы обязательств компании перед собственниками домов по расчетам за капитальный ремонт в размере 24 626 тыс.

руб., а также повышающие коэффициенты по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению и электроэнергии в размере 9 363 тыс. руб.

В рамках требований учетной политики, у компании формируются оценочные обязательства в виде резервов на оплату по предстоящим отпускам. Прочие обязательства общества краткосрочного характера составляют на конец 2022 г. 29 010 тыс. руб., представлены они в виде платежей собственников, предназначенных для текущего ремонта помещений многоквартирных домов, который необходимо выполнить в установленные сроки.

Имеет место задолженность по договору краткосрочного займа, полученного в предыдущие периоды. При этом сумма основного долга по договору была погашена в размере 4 млн. руб., а также погашена сумма процентов в размере 372,9 тыс. руб., после чего остаток задолженности на конец года составил 12 329 тыс. руб.

Выручка компании формируется за счет доходов от обычной деятельности: оказания жилищных услуг, посреднических коммунальных услуг, платы за управление домом, а также прочих доходов в виде платы за видеонаблюдение и формирование паспорта фасадов зданий. Доходы

от прочей деятельности приносит благоустройство территории домов, пени по расчетам с потребителями, повышающие коэффициенты холодного водоснабжения, сдача имущества в аренду и субаренду, штрафы и пени, признанные должником или по суду к получению и прочие доходы.

Рассматривая расходы компании, необходимо учесть их признание по методу начисления. Расходами признаются выбытие активов и возникновение обязательств, которые приводят к уменьшению капитала компании. Расходы организации по характеру и условиям их осуществления подразделяются на расходы по обычным видам деятельности, к которым относятся расходы по оказанию жилищно-коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирными домами, а также расходы на сопутствующую деятельность, согласно статье 162 ЖК РФ, и на прочие расходы.

Так в себестоимость будут входить такие показатели как: коммунальные ресурсы на содержание общего имущества домов, коммунальные услуги, прочие расходы многоквартирных домов, содержание домов и текущий ремонт.

Управленческие расходы общества представляют собой амортизацию (нематериальных активов, основных средств, помещений), биллинг, бухгалтерские услуги, юридические услуги, инструменты, фонд оплаты труда работников, связь и интернет, рекламу, затраты на офисную мебель, оргтехнику и ее содержание, технический контроль, страховые взносы, расходы на программные обеспечения, различные хозяйственные расходы и другие расходы, связанные с производством и реализацией услуг.

Прочие расходы управляющей компании состоят из процентов к уплате, госпошлин, налога на имущество, убытков прошлых лет, расходов на услуги банков, расходов на различные социальные мероприятия для собственников, штрафы и пени.

Налог на прибыль компании в 2022 г. составил 4 668 тыс. руб. Данная величина обусловлена различием признания доходов и расходов в

бухгалтерском учете по сравнению с налоговым. Данная разница разделяется на постоянную и временную части, при этом постоянные разницы приводят к образованию условного расхода и условного дохода, а временные образуют отложенные налоговые обязательства или активы. Так в 2022 г. условный доход по налогу на прибыль составил 4 774 тыс. руб., а условный расход в размере 545 тыс. руб., отложенные налоговые обязательства, которые были уплачены составили 439 тыс. руб. В целом деятельность общества на 2022 г. является прибыльной.

Итак, можно сказать о преобладающей доле дебиторской задолженности и краткосрочной задолженности, в большей части кредиторской, в структуре баланса компании. А значит ликвидность активов зависит от качества дебиторской задолженности. Кредиторская задолженность также характеризуется значительными объемами и сформирована за счет еще неоплаченных незавершенных работ, а также неоплаченных гражданами, но уже предоставленными им ресурсов.

Соответственно, для организаций сферы жилищно-коммунальных услуг одними из ключевых показателей деятельности будут являться коэффициенты, характеризующие состояние расчетов с дебиторами и кредиторами, которые в свою очередь влияют на показатели платежеспособности и ликвидности компании.

Ликвидность организации по управлению домами рассчитывается специфично, в связи с особенностями структуры баланса, а именно большой долей денежных средств и дебиторской задолженности и малым количеством или отсутствием основных средств и запасов. Также в разрезе денежных средств часть, находящуюся на специальных счетах капитального ремонта, нельзя признать полностью ликвидной. Расчет коэффициентов ликвидности «Управление ЖКХ 1» представлен в табл. 2.

**Таблица 2. Показатели ликвидности «Управление ЖКХ 1», 2020–2022 гг.**  
**Table 2. Liquidity indicators "Housing and Utilities Management 1," 2020-2022**

Наименование показателя	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Δ
Коэффициент общей ликвидности	0,47	0,70	0,90	0,20
Коэффициент текущей ликвидности	0,81	0,99	1,12	0,12
Коэффициент быстрой ликвидности	1,42	0,95	1,09	0,14
Коэффициент мгновенной ликвидности	1,05	0,09	0,01	-0,08

Из рассчитанных данных можно сказать о увеличении общей ликвидности предприятия на 22,2% по сравнению с 2021 г. Нормативное значе-

ние коэффициента общей ликвидности составляет не менее 0,2, данный показатель можно считать условным, т.к. он предполагает реализацию

всех активов организации за полную их стоимость, что невозможно, по причине наличия у организаций данного рода деятельности специальных счетов накопления средств жителей на капитальный ремонт, которые будет необходимо вернуть при прекращении деятельности или передаче дома другой управляющей компании.

Коэффициент быстрой ликвидности будет являться более точным показателем, т.к. в расчете не участвуют средства на спец. счетах, а применяется коэффициент для уменьшения дебиторской задолженности, т. к. при уступке прав на эту дебиторскую задолженность часть не будет собрана и «покупатель» данного актива приобретет ее за меньшую стоимость с учетом ее качества (собираемости, доли безнадежной и просроченной), в городах собираемость с населения составляет порядка 95%, 3–5%, в зависимости от объема в среднем берет компании по взыскиванию долгов, по

этому применен коэффициент 0,9. Значение быстрой ликвидности компании увеличивается, что положительно влияет на ликвидность компании, а значение больше 1 в 2022 г. говорит о достаточности быстро реализуемых активов для покрытия текущих обязательств.

Коэффициент мгновенной ликвидности также можно считать условным, т.к. он предполагает наступление непредвиденных обстоятельств, при которых компании будет необходимо срочно погасить текущие обязательства. В таких условиях компания «Управление ЖКХ 1» сможет покрыть на 2022 г. около 10% своих краткосрочных обязательств. Для расчета используются только денежные средства на расчетном счете, и снижение показателя происходит по причине снижения объема денежных средств на конец 2022 г.

Для целей характеристики результативности деятельности рассмотрим показатели рентабельности «Управление ЖКХ 1» (табл. 3).

**Таблица 3. Показатели рентабельности «Управление ЖКХ 1», 2020–2022 гг., %**  
**Table 3. Profitability indicators "Housing and Utilities Management 1," 2020-2022, %**

Наименование показателя	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Δ
Рентабельность активов	0,258	0,174	0,119	-0,054
Рентабельность собственного капитала	-0,717	-0,987	-2,284	-1,297
Затратоотдача	0,052	0,039	0,030	-0,009
Рентабельность продаж	0,045	0,034	0,025	-0,010

По состоянию на 2022 г. рентабельность активов «Управление ЖКХ 1» составляет 11,9%, что говорит о получении почти 12 копеек прибыли с рубля вложений в активы, но отрицательная динамика говорит о снижении отдачи от активов.

Рентабельность собственного капитала также имеет отрицательную динамику и на 2022 г. имеет отрицательное значение, это обусловлено отрицательной величиной собственного капитала компании, в следствие непокрытого убытка прошлых лет, которые постепенно снижается и на 2022 г. составляет - 213 тыс. руб., по сравнению с 2021 г. и размером в -22405 тыс. руб. Уменьшение размеров непокрытого убытка с приближает организацию к положительному показателю рентабельности собственного капитала.

Следующий показатель затратоотдачи имеет отрицательную динамику, что говорит об увеличении затрат на генерацию 1 рубля чистой прибыли в 1,3 раза в 2022 г. по сравнению с предыдущим, т. е. уменьшение отдачи от затрат.

Рентабельность продаж в «Управление ЖКХ 1» снижается в 2022 г. и составляет 2,5%, что говорит о снижении доли прибыли в общем доходе компании, это связано как с увеличением

объема выручки, так и с более интенсивным увеличением затрат, которые привели к снижению чистой прибыли.

Для рассмотрения структуры кредиторской задолженности необходимо обратиться к оборотно-сальдовой ведомости счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» на котором по дебету будут отражаться переплаты за предоставленные работы и услуги и авансы, а по кредиту задолженность организации перед ее контрагентами. В настоящей компании на 60 счете отражаются покупки в большей степени связанные на нужды для функционирования организации, такие как канцелярские расходы, коммунальные платежи, из крупных стоит отметить услуги организаций по предоставлению программного обеспечения, компании юридического сопровождения и компании бухгалтерско-экономических услуг, которые в разрезе оборотов счета занимают порядка 50%.

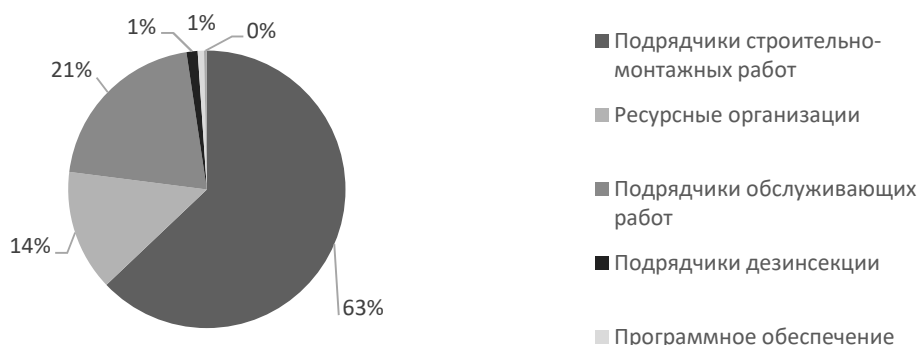
Если проводить инвентаризацию кредиторской задолженности по счету 60, то можно увидеть, что на конец 2022 г. конечное сальдо по дебету составляет порядка 3,89 млн руб., при этом данная кредиторская задолженность сформировалась на конец отчетного периода за счет поступления актов и накладных о выполненных работах

на 31.12.2022 и будет погашена в следующем месяце, т. е. фактически просроченной она не является, т.к. сроки оплаты еще не наступили.

Для анализа кредиторской задолженности, которая задействована для выполнения подрядных работ, вследствие поставки ресурсов и прочих жилищных услуг нужно обратиться к оборотам 76 счета, в данном случае именно 76.05 «расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» в корреспонденции с 20, 25 и 26 счетами, т.к. учет расходов происходит по методу начисления.

Рассмотрим ниже структуру счета по его кредитовым оборотам за 2022 г. по группам контрагентов на рис. 1.

Исходя из значений диаграммы можно сделать вывод о преобладающей доле расчетов с поставщиками и подрядчиками, преимущественно



**Рисунок 1. Счет 76.05. Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками**  
**Figure 1. Account 76.05. Settlements with other suppliers and contractors**

**Таблица 4. Показатели оборачиваемости кредиторской и дебиторской задолженности «Управление ЖКХ 1», 2020–2022 гг.**  
**Table 4. Turnover indicators of accounts payable and receivable "Housing and Utilities Management 1," 2020-2022**

Наименование	«Управление ЖКХ 1»			
	2020	2021	2022	Δ
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, оборотов	9,35	8,35	6,77	-1,57
Срок погашения дебиторской задолженности, в днях	38,51	43,13	53,16	10,03
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, оборотов	14,91	10,44	9,93	-0,51
Коэффициент оборачиваемости КЗ по расчетам с поставщиками и подрядчиками	16,84	11,66	10,96	-0,70
Коэффициент оборачиваемости КЗ по прочим выплатам	130,40	99,91	105,88	5,96
Срок погашения кредиторской задолженности, в днях	0,67	34,47	36,25	1,78

Дебиторская задолженность в среднем погашается более чем за 1,5 месяца, негативная динамикой говорит о наращении задолженности дебиторов, нарушении сроков оплаты. По факту 2022 г. произошло увеличение оборачиваемости дебиторской задолженности на 23,26%.

Оборачиваемость кредиторской задолженности снижается, что говорит об уменьшении

представленные исполнителями строитель-монтажных работ, а также электромонтажных и отделочных работ. Среди подрядных организаций присутствуют как небольшие индивидуальные предприниматели, так и крупные общества.

Менее 15% занимают расчеты с ресурсными организациями, такими как энергетическая компания, МУП Водоканал, Энергосбыт, Компания Энерго и другие. Среди подрядчиков также есть организации, которые выполняют работы по дератизации и обслуживанию (уборка и вывоз отходов) общего имущества многоквартирных домов. К прочим контрагентам относятся организации охраны, рекламное агентство и другие.

Рассмотрим показатели, характеризующие состояние расчетов с дебиторами и кредиторами общества (табл. 4).

отдачи от ее использования. Количество дней отсрочки платежа увеличивается, из чего можно сделать вывод об ухудшении платежеспособности компании, при этом необходимо увеличить сроки использования кредиторской задолженности для максимизации выгоды, путем внести изменения в договорные условия.



В целом для организаций управления многоквартирными домами характерна оборачиваемость дебиторской задолженности в размере месяца или полутора, меньшие показатели свидетельствуют скорее не о досрочных платежах, а возврате задолженностей за предыдущие периоды. Следовательно, увеличение оборачиваемости дебиторской задолженности благоприятно для управляющих компаний, но размер оборачиваемости в днях при значении 30 дней будет нормой. В «Управление ЖКХ 1» оборачиваемость дебиторской задолженности снижается, что говорит о большем накоплении просроченной дебиторской задолженности, что также является одной из причин увеличения оборачиваемости кредиторской задолженности. Тенденция к ухудшению ситуации вызвана повышением долговой нагрузки управляющих компаний в следствии накопления задолженности собственниками помещений в многоквартирных домах.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Селиванова В.С., Наконечная Т.В. Внутренний контроль как инструмент повышения эффективности финансового управления организацией. *Известия высших учебных заведений. Серия «Экономика, финансы и управление производством» [Ивэкофин]*. 2021. № 4 (50). С. 90–100. DOI: 10.6060/ivecofin.2021504.571.
2. Чебышев И.И. Роль внутреннего аудита в функционировании эффективной системы внутреннего контроля предприятия. *Вестник университета*. 2021. № 4. С. 130-137.
3. Drover W., Busenitz L., Matusik S., Townsend D. et al. A review and road map of entrepreneurial equity financing research: venture capital, corporate venture capital, angel investment, crowdfunding, and accelerators. *Journal of management*. 2017. V.43. N.6. P. 1820-1853.
4. Астафьев С.А., Цвигун И.В. Построение методики оценки качества работы управляющих компаний в жилищной сфере. *Известия ИГЭА*. 2011. № 6 (80). С. 212-215.
5. Астафьев С.А. Интеграционный подход к проблеме управления процессами в жилищной сфере. *Известия ИГЭА*. 2011. № 5 (79). С. 88-93.
6. Соловьева Л.Ю., Чанилова А.И. Регулирование расчетов с физическими лицами в сфере жилищно-коммунального хозяйства. *Наука и образование сегодня*. 2018. №11(34). С. 22-25.
7. Говдя В.В., Шулепина С.А., Величко К.А. Управление дебиторской задолженностью организаций жилищно-коммунального комплекса. *Труды кубанского государственного аграрного университета*. 2016. № 61. С. 34-39.
8. Кислицына Л.В., Аладин В.Т. Актуальные вопросы управления дебиторской задолженностью в торговых компаниях. *Известия высших учебных заведений. Серия «Экономика, финансы и управление производством» [Ивэкофин]*. 2022. № 3 (53). С.43-50.
9. Кислицына Л.В., Гущина Е.В., Позднякова Д.В. Управление дебиторской задолженностью управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства: способы и результативность. *Азимут научных исследований: экономика и управление*. 2021. Т.10. №1 (34). С.145-148.
10. Холоденко Ю.В., Бердников С.С. Дебиторская задолженность управляющей компании в сфере ЖКХ в процедурах банкротства. *Семейное и жилищное право*. 2020. №1. С. 45-48.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования возможно сформулировать следующий вывод о том, что финансовая результативность и финансовая устойчивость управляющих компаний сферы ЖКХ в том числе находится в непосредственной зависимости как от платежеспособности, так и от платежной дисциплины потребителей услуг ЖКХ. А значит, этот факт необходимо принимать во внимание при разработке комплекса мер, направленных на формирование финансовой политики в части управления дебиторской задолженностью, от результативности которой в дальнейшем зависит как результативность деятельности компаний, так и уровень их финансовой устойчивости.

*Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.*

*The authors declare no conflict of interest.*

## REFERENCES

1. Selivanova V.S., Nakonechnaya T.V. Internal control as a tool to improve the efficiency of financial management of the organization. *Ivecofin*. 2021. N 4 (50). P. 90-100. DOI:10.6060/ivecofin.2021504.571. (in Russian).
2. Chebyshev I.I. The role of internal audit in the functioning of an effective system of internal control of enterprises. *University Herald*. 2021. N 4. P.130-137. (in Russian).
3. Drover W., Busenitz L., Matusik S., Townsend D. et al. A review and road map of entrepreneurial equity financing research: venture capital, corporate venture capital, angel investment, crowdfunding, and accelerators. *Journal of management*. 2017. V.43. N 6. P. 1820-1853.
4. Astafyev S.A., Tsvigun I.V. Building a methodology for assessing the quality of work of management companies in the housing sector *Proceedings of the ISEA*. 2011. N 6 (80). P.212-215. (in Russian).
5. Astafyev S.A. Integration approach to process management in the field of housing. *Proceedings of the ISEA*. 2011. N 5 (79). P.88-93. (in Russian).
6. Solovyova L.Yu., Chanilova A.I. Regulation of settlements with individuals in the field of housing and utilities services. *Science and education today*. 2018. N 11(34). P.22-25. (in Russian).
7. Govdya V.V., Shulepina S.A., Velichko K.A. Management of accounts receivable in organizations of the housing and utilities sector. *Proceedings of the Kuban State Agrarian University*. 2016. N 61. P. 34-39. (in Russian).
8. Kislitsyna L.V., Aladin V.T. Current issues of accounts receivable management in trading companies. *Ivecofin*. 2022. N3 (53). P.43-50. (in Russian).
9. Kislitsyna L.V., Gushchina E.V., Pozdnyakova D.V. Management of accounts receivable in management companies in the field of housing and utilities services: methods and efficiency. *Azimuth of scientific research: economics and management*. 2021. N 1 (34). P.145-148. (in Russian).
10. Kholodenko Yu.V., Berdnikov S.S. Accounts receivable of a management company in the housing and utilities sector in bankruptcy proceedings. *Family and housing law*. 2020. N 1. P. 45-48. (in Russian).

11. **Ковалев В.В., Волкова О.Н.** Анализ хозяйственной деятельности. М.: Проспект. 2017. 424 с.
12. **Савицкая Г.В.** Комплексный анализ хозяйственной деятельности предприятия: учебник. М.: ИНФРА-М. 2020. 608 с.
13. **Шеремет А.Д.** Методика финансового анализа деятельности коммерческих организаций: практическое пособие. М.: ИНФРА-М. 2020. 208 с.
14. **Сорокина Е. М.** Теоретический аспект анализа платежеспособности организации. *Известия ИГЭА*. 2012. №2(82). С. 80-86.
15. Философский энциклопедический словарь. Гл. ред. Л.Ф. Ильичев, П.Н. Федосеев. М.: Советская Энциклопедия. 1983. 840 с.
11. **Kovalev V.V., Volkova O. N.** Analysis of economic activity. Moscow: Prospect. 2017. 424 p. (in Russian).
12. **Savitskaya G. V.** Complex analysis of the economic activity of the enterprise: textbook. Moscow: INFRA-M. 2020. 608 p. (in Russian).
13. **Sheremet A.D.** Methods of financial analysis of the activities of commercial organizations: a practical guide. Moscow: INFRA-M. 2020. 208 p. (in Russian).
14. **Sorokina E.M.** Theoretical aspect of the analysis of the solvency of the organization. *Proceedings of the Irkutsk State Academy (Baikal State University of Economics and Law)*. 2012. N 2 (82). P. 80-86. (in Russian).
15. Philosophical Encyclopedic Dictionary. Editing by L.F. Ilyichev, P.N. Fedoseev. Moscow: Soviet Encyclopedia. 1983. 840 p. (in Russian).

*Поступила в редакцию 08.08.2023  
Принята к опубликованию 22.08.2023*

*Received 08.08.2023  
Accepted 22.08.2023*