УДК 332.8

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ МЕНЕДЖМЕНТА УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ, ДЕЙСТВУЮЩИХ В СФЕРЕ ЖКХ

[1]Паничкина М.В., [2]Бурова И.В.

[1]Таганрогский институт управления и экономики, Таганрог, e-mail: panichkina@inbox.ru;
[2]Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского,
Академия строительства и архитектуры, Симферополь, e-mail: ira.vasilevna.59@mail.ru

В статье рассматриваются практические аспекты управления и особенности формирования результатов деятельности управляющих компаний, функционирующих в сфере ЖКХ. Многообразие форм взаимосвязей субъектов предпринимательства, осуществляющих деятельность в данной сфере, и потребителей услуг, обусловленных технологическими аспектами ЖКХ, а также наличием противоречий между коммерческой природой оказания услуг и общественным характером их потребления, определяют специфику менеджмента управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства. Несвоевременность оплаты потребителями жилищно-коммунальных услуг является причиной нарастающих дебиторской и кредиторской задолженностей и их дисбаланса в управляющих компаниях, что часто ставит их под угрозу банкротства. Практически в каждом виде услуг, оказываемых предприятием сферы ЖКХ, присутствует убыток. Причинами убытка становятся штрафы и санкции за ненадлежащее исполнение ими обязанностей по оказаниям услуг, а также тарифы, установленные практически ниже себестоимости услуг. Поэтому в качестве важнейшей причины убыточности управляющих компаний, действующих в сфере ЖКХ, требующих решения менеджмента, является приведение в соответствие тарифов фактическим затратам компаний. В статье на основании анализа данных управляющей компании, действующей на рынке услуг ЖКХ в г. Таганроге Ростовской области, показаны возможные управленческие решения, способствующие снижению их убыточности.

Ключевые слова: ЖКХ, управляющие компании, тарифы, общедомовое имущество, многоквартирные дома, убыточность управляющей компании, услуги по управлению, дебиторская и кредиторская задолженности

IMPROVING THE EFFICIENCY OF MANAGEMENT OF MANAGEMENT COMPANIES OPERATING IN THE HOUSING SECTOR

[1]Panichkina M.V., [2]Burova I.V.

[1]Taganrog Institute of management and Economics, Taganrog, e-mail: panichkina@inbox.ru;
[2]Crimean Federal University V.I. Vernadskiy, Academy of Civil Engineering
and Architecture, Simferopol, e-mail: ira.vasilevna.59@mail.ru

The article deals with the practical aspects of management and features of the formation of the results of management companies operating in the housing sector. The variety of forms of interrelations between business entities operating in this sphere and consumers of services due to the technological aspects of housing and communal services, as well as the presence of contradictions between the commercial nature of services and the social nature of their consumption, determine the specifics of the management of housing and communal services. Untimely payment by consumers of housing and communal services is the cause of increasing receivables and payables and their imbalance in management companies, which often puts them at risk of bankruptcy. In almost every type of services provided by the enterprise of housing and communal services, there is a loss. The reasons for the loss are fines and penalties for improper performance of their duties in the provision of services, as well as tariffs set almost below the cost of services. Therefore, the most important reason for the loss of management companies operating in the housing sector, requiring management decisions, is to bring the tariffs in line with the actual costs of companies. In article, on the basis of the analysis of data of the managing company operating in the market of services of housing and communal services in Taganrog of the Rostov region, the possible administrative decisions promoting decrease in their unprofitability are shown.

Keywords: housing and communal services, management companies, tariffs, common house property, apartment buildings, loss-making management company, management services, receivables and payables

Рынок эксплуатации и управления жилой недвижимостью позиционируется в качестве активно формирующегося, перспективного рынка, предпосылки развития которого связаны как непосредственно с ситуацией на рынке недвижимости, так и с расширением перечня указанных услуг, ростом культуры их потребления [1]. В качестве важного субъекта рынка эксплуатации и управления жилой недвижимостью рассматриваются управляющие компании (УК), оказывающие услуги по технической эксплуатации объекта, обеспечению коммунальными услугами, налаживанию контактов с ресурсоснабжающими организациями и службами сферы ЖКХ.

В настоящее время ситуация, характеризующая деятельность управляющих компаний, функционирующих в сфере ЖКХ, складывается следующая: убыточность экономической деятельности; рост дебиторской и кредиторской задолженности; увеличение нагрузки на население в связи с ростом расходов за жилищно-коммунальные услуги;

отсутствие экономической заинтересованности УК в снижении и оптимизации затрат; отсутствие тесного взаимодействия между управляющими компаниями и населением. Опыт функционирования управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства, большинство из которых относятся к субъектам малого предпринимательства, свидетельствует о наличии как сильных, так и слабых сторон данного способа управления многоквартирными домами [2].

Сложившаяся ситуация усугубляется нестабильностью экономической обстановки в стране, снижением уровня доходов населения, что находит отражение в росте неплатежей населения за коммунальные услуги. В связи с тем, что функционирование управляющих компаний (УК), действующих в сфере ЖКХ, оказывает прямое влияние на качество жизни населения, снижение убыточности их деятельности, т.е. повышение эффективности менеджмента УК будет способствовать экономической заинтересованности в удовлетворении запросов потребителей их услуг в соответствии с современными стандартами, что определяет актуальность темы исследования.

Цель исследования: выявление специфики менеджмента управляющих компаний, действующих в сфере ЖКХ, и разработка методов повышения эффективности функционирования, снижению убыточности предприятия реального сектора экономики, функционирующего на рынке услуг населению в указанной сфере г. Таганрога Ростовской области.

Материалы и методы исследования

В качестве материала исследования в статье использовались нормативно-правовые акты РФ, регулирующие действия управляющих компаний, функционирующих в сфере ЖКХ [3–5], данные о результатах деятельности Общества с ограниченной ответственностью «УК ХХХ» г. Ростова-на-Дону Ростовской области за период с 2015 по 2017 гг. [6].

Основными методами, нашедшими применение в настоящем исследовании, являются: методы статистического исследования, системного и экономического анализа, теории управления.

Так, на основании исследования основных финансовых результатов деятельности ООО «УК ХХХ» за 2015–2017 гг. было выявлено, что за весь исследуемый период наблюдается рост выручки УК, что связано с увеличением объемов обслуживаемых площадей и ростом тарифов. Так, в 2016 г. выручка от выполнения работ и оказания услуг УК увеличилась на 4061 тыс.руб. по сравнению с 2015 г. Относительный прирост показателя в 2017 г. по сравнению с показателем 2016 г. составил 3,68%. В целом за весь исследуемый период величина выручки УК повысилась на 20102 тыс. руб., темп прироста показателя составил 4,65% к его уровню в 2015 г.

Себестоимость оказанных УК услуг и работ за период 2015–2017 гг. росла менее высокими темпами, чем выручка, что положительно отразилось на результатах деятельности УК. Так по сравнению с 2015 г. темп прироста показателя себестоимости в 2016 г. составил 0,47%, а в 2017 г., по сравнению с 2016 г. – 0,51%. Абсолютное отклонение от уровня показателя себестоимости в 2015 г. составило 3974 тыс. руб., общий темп прироста составил 1%.

Основные финансовые результаты деятельности ООО «УК ХХХ» за 2015–2017 гг. представлены в табл. 1.

Следует отметить, что темпы роста выручки превышают темпы роста себестоимости оказываемых услуг и работ УК. Указанная тенденция повлияла на показатели валовой прибыли УК. Так, в 2016 г. ее величина повысилась на 2156 тыс. руб., что составило 8,08% от величины показателя в 2015 г., а в 2017 г. произошло дальнейшее увеличение валовой прибыли УК (темп прироста составил 48,4%). Общее повышение величины показателя за период 2015–2017 гг. составило 16128 тыс. руб. (прирост на 60,42% относительно уровня 2015 г.).

За период 2015–2017 гг. общая величина управленческих расходов увеличилась на 17,44%, что в абсолютном выражении составило 13325 тыс. руб. Следует учесть, что в 2017 г., по сравнению с 2016 г. темпы роста указанного показателя снизились.

Однако величина управленческих расходов компании и темпы роста показателя оказали отрицательное влияние на прибыль от основной деятельности УК. Так, за весь период с 2015 по 2017 гг. УК был получен убыток от основной деятельности, показатели имеют отрицательное значение.

Следует отметить снижение темпов повышения убытка УК от основной деятельности в 2017 г. по сравнению с 2016 г. В абсолютном выражении уменьшение показателя составило 9259 тыс. руб., или 16,5% в относительном выражении. За весь анализируемый период с 2015 по 2017 гг. величина убытка от продаж снизилась на 2803 тыс. руб. и составила 94,4% от аналогичного показателя 2015 г. (темп снижения составил 15,6%). В качестве основного фактора, оказавшего влияние на снижение прибыли от продаж, можно отметить рост управленческих расходов компании.

Анализ динамики прочих доходов УК показал, что их общая величина за период с 2015 по 2017 г. снизилась на 122685 тыс. руб. и составила 35,17% от уровня показателя 2015 г.

Темпы снижения величины прочих расходов УК превышают темпы снижения показателя прочих доходов УК, что является положительной тенденцией и оказало значительное влияние на величину показателя прибыли до налогообложения, который в 2017 г. по сравнению с 2016 г. увеличился на 645 тыс. руб. с темпом прироста показателя 156.2%. Однако общий результат показателя за исследуемый период свидетельствует о снижении величины прибыли до налогообложения в 2017 г. по сравнению с 2015 г. на 1571 тыс. руб., или 46,7%.

Таким образом, за счет положительного сальдо по прочим доходам и расходам, по итогам деятельности УК в течение трех лет получена прибыль до налогообложения и чистая прибыль, при этом за три года размер чистой прибыли сократился на 2781 тыс. руб. (–83,29%).

В связи с тем, что основной удельный вес в структуре выручки УК занимают доходы от услуг и работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, т.е. управления МКД, данное направление следует рассматривать в качестве основного резерва повышения показателей прибыльности и рентабельности УК. Изложенное свидетельствует о необходимости разработки комплекса мероприятий по повышению эффективности деятельности УК, основное внимание следует уделить поиску резервов увеличения суммы прибыли УК.

Результаты исследования и их обсуждение

Основной доход управляющей компании составляют доходы от оказания услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов, поэтому тарифы на жилищные услуги являются основным источником увеличения объема поступлений за оказанные услуги, повышения показателей прибыльности и рентабельности.

В настоящее время в г. Ростове-на-Дону размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме, применяемый в расчетах, установлен распоряжением Комитета по тарифам. Комитет по тарифам устанавливает тарифы в соответствии с действующим законодательством и процедурой государственного регулирования, в рамках предельных минимальных и максимальных уровней тарифов, утвержденных Федеральной службой по тарифам.

Собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома вправе на общем собрании в установленном порядке принять решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, соответствующего установленному распоряжением Комитета по тарифам, при условии, что фактические затраты на услуги (работы) в многоквартирном доме соответствуют данному размеру платы.

Из анализа динамики тарифов на жилищные услуги, проведенного в исследовании, следует, что в течение последних лет тарифы на управление МКД, включающие затраты УК на содержание и ремонт жилищного фонда, устанавливались без учета величин фактически понесенных расходов на их обслуживание, индекса роста потребительских цен на платные услуги населению, динамики номинальной среднемесячной заработной платы и минимальной прибыли УК, обеспечивающей рентабельность ее деятельности. При этом тарифы на коммунальные платежи индексировались раз в год и достигли достаточно высоких значений. Тариф на услуги по управлению МКД не индексировался с 2011 г., несмотря на определяемую государством инфляцию [7]. Кроме того, следует обратить внимание на значительное превышение затрат на управленческие расходы, связанные с увеличением обязанностей управляющих организаций, определенных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», по ведению электронных паспортов многоквартирных домов, по осуществлению принятия решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме в связи с изменениями, внесенными в ЖК РФ Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ, а также стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 и другими нормативно-правовыми актами, исполнение которых влечет за собой увеличение затрат на управление многоквартирным домом [8]. Так управленческие расходы компании в 2017 г. составили 89723 тыс. руб., т.е. по сравнению с 2016 г. увеличились на 4713 тыс. руб.

Таким образом, данные о величинах фактически понесенных расходов на обслуживание МКД организациями, осуществляющими деятельность по управлению МКД, свидетельствуют о значительном повышении затрат на управленческие расходы, что требует отражения в величине тарифов.

Таблица 1

Основные финансовые результаты деятельности ООО «УК XXX» за 2015–2017 гг. [6].

Показатели	2015 г.	2016 г.		2017 г.		Изменение 2017–2015	
	абсол.велич., тыс. руб.	абсол.велич., тыс. руб.	Темп роста, %	абсол.велич., тыс. руб.	Темп роста, %	абсол.велич.	Темп роста, %
Выручка	432132	436193	100,94	452234	103,68	20102	104,65
Себестоимость	405439	407344	100,47	409413	100,51	3974	101
Прибыль валовая	26693	28849	108,08	42821	148,43	16128	160,42
Коммерческие расходы	0	0	–	0	–	–	–
Управленческие расходы	76398	85010	111,27	89723	105,54	13325	117,44
Прибыль (убыток) от продаж	–49705	–56161	112,99	–46902	83,51	2803	94,4
Прочие доходы	189249	93225	49.26	66564	71.4	–122685	35.17
Прочие расходы	136178	35914	26,4	17857	49,7	–100264	13,11
Прибыль (убыток) до налогообложения	3366	1150	34,17	1795	156,09	–1571	53,3
Текущий налог на прибыль	62	792	1277,42	1237	156,19	1175	199,5
Изменение отложенных налоговых обязательств (погашено – начислено)	35	0	–	0	–	–	–
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	3339	358	9,73	558	155,87	–2781	16,7

Таблица 2

Расчет необходимого тарифа для покрытия управленческих расходов руб/кв.м общей площади МКД (без НДС) [6]

Год	Расходы на управление МКД, руб.	Об. площ. жил. пом. в МКД, кв.м	Тариф, необходимый для покрытия управл. расходов, руб/кв.м общей площади	Другие источники доходов УК	Плановые накопления, руб.	Тариф с учетом прибыли	Доход по ст. «Управление МКД» с учетом прибыли за год	Прибыль за год по ст. «Управление МКД», руб.
2016	85010000	2083125,70	3,4	0	0	3,4	85010000	0
					0,04	3,44	85991429	981429
					0,07	3,47	86741354	1731354
					0,1	3,5	87491279,4	2481279,4
2017	89723000	2093800,0	3,57	0	0	3,57	89723000	0
					0,04	3,61	90703416	980416
					0,07	3,64	91457184	1734184
					0,1	3,67	92210952	2487952

В качестве подтверждения необходимости пересмотра тарифов по управлению для МКД, в исследовании проведены расчеты среднего тарифа по управлению МКД, находящимися в управлении ООО «УК XXX» на 1 кв.м, исходя из данных по затратам в соответствии с Методическими рекомендациями по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения, подготовленными Центром муниципальной экономики и права, расчеты необходимого тарифа для покрытия управленческих расходов руб/кв.м. общей площади МКД, а также расчеты с учетом заложенной минимальной прибыли УК (табл. 2).

Таким образом, тариф, рассчитанный с учетом фактических затрат УК на управление МКД и минимальной прибыли, равный 3,44 руб., позволил бы УК в 2016 г. получить доход по ст. «Управление МКД» в размере 85991429 руб. и прибыль за год по ст. «Управление МКД», в размере 981429 руб. В 2017 г. с учетом фактических затрат УК на управление МКД и минимальной прибыли, рассчитанный тариф равный 3,61 руб., позволил бы УК получить доход по ст. «Управление МКД» в размере 90703416 руб. и прибыль за год по ст. «Управление МКД», в размере 980416 руб.

В целях улучшения своих финансовых результатов УК имеет право установить на общем собрании тариф на управление, тариф на содержание и ремонт общего имущества, основываясь на реальных потребностях многоквартирного дома и самой УК, а не на усредненных расчетах, предлагаемых Комитетом по тарифам.

Предложения по изменению величины платы по статье расходов «Управление многоквартирным домом» для ООО «УК XXX» представлены в табл. 3.

Таким образом, при существующем тарифе на управление МКД УК по статье «Управление МКД» получает убыток в размере –16858760 руб.; при тарифе, учитывающем реальные затраты УК на содержание и ремонт жилищного фонда, равном 3,57 руб., прибыль УК по статье «Управление МКД» равна 0; при тарифе, включающем в себя прибыль 0,4%, равном 3,61 руб., возможно получение УК прибыли по статье «Управление МКД» в размере 980416 руб.

Следовательно, на общем собрании собственников жилых помещений в МКД, находящихся в управлении УК по установлению тарифа на содержание и ремонт общего имущества, в 2018 г. следует рекомендовать тариф, основываясь на реальных потребностях многоквартирного дома и самой УК, т.е. не ниже 3,61 руб.

Рассмотрим соотношение управленческих расходов с доходами по статье «Управление МКД» при разном уровне тарифов (табл. 4).

Таким образом, при существующем тарифе на управление МКД размер управленческих расходов составляет 123,1% от доходов УК по статье «Управление МКД»; при тарифе равном 3,57 руб. полученные доходы по статье «Управление МКД» позволят покрыть управленческие расходы, и только при тарифе равном 3,61 руб., УК может быть получен финансовый результат – прибыль, в размере 980416 руб., т.е. доходы превысят ее расходы по управлению МКД.

Таблица 3

Предложения по изменению величины платы по статье расходов «Управление многоквартирным домом» для ООО «УК XXX» [6]

Наименование	Размер тарифа, руб.	Прибыль (убыток), руб. от управления МКД
Действующий тариф	2,29	–16858760
Тариф, необходимый для покрытия управл. расходов	3,57	0
Тариф, включающий в себя прибыль 0,04%	3,61	980416

Таблица 4

Соотношение управленческих расходов ООО «УК XXX» с доходами по статье «Управление МКД» при разном уровне тарифов по данным 2017 г. [6]

Размер тарифа за 1 кв.м общей площади жилого помещения, руб. в месяц	Управленческие расходы, руб.	Доходы УК по статье «Управление МКД», руб.	Соотношение Упр. расх. / Доходы УП по упр. МКД, %
2,29	89723000	72864240	123,1
3,57	89723000	89723000	100
3,61	89723000	90703416	98,9

Таблица 5

Прогноз основных финансовых результатов и показателей эффективности УК на 2018 г. при применении действующего и рекомендуемого тарифа, тыс. руб. [6]

Показатели	Абсолютная величина при действующих тарифах на управление	Абсолютная величина при применении рекомендуемого тарифа на управление
Выручка (без НДС), в том числе:	508835	519011,7
Себестоимость услуг, работ УК	418798,62	418798,62
Валовая прибыль	90036,38	100213,08
Коммерческие расходы	0	0
Управленческие расходы	89723	89723
Прибыль (убыток) от продаж	313,38	10490,08
Рентабельность продаж, %	0,061	2,02
Рентабельность расходов по обычным видам деятельности, %	0,062	2,06
Рентабельность активов, %	0,08	2,6

Согласно финансовому плану деятельности ООО по жилищным услугам на 2018 г. с учетом действующих тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам по состоянию на 01.07.2016 г., планируется: выручка (без НДС) в размере 508835 тыс. руб., себестоимость работ и услуг УК в размере 418798,62 тыс. руб. Прогноз основных финансовых результатов ООО на 2018 г. при применении действующего и рекомендуемого тарифа представлен в табл. 5.

Таким образом, установление тарифа на услуги по управлению МКД в размере 3,61 руб/кв.м. общей площади на 2018 г. позволило бы УК завершить 2018 г. с прибылью от продаж в размере 10490,08 тыс. руб., тем самым уменьшить убыток прошлых лет и повысить показатели рентабельности.

Выводы

В настоящей статье в качестве рекомендации по повышению эффективности менеджмента УК, действующих на рынке услуг ЖКХ, предложена методика определения тарифа на управление МКД. На основании проведенного исследования можно сделать вывод, что приведение тарифов на услуги по управлению МКД в соответствии с фактическими затратами УК и включение в них процента минимальной прибыли, будет способствовать снижению убыточности и росту их экономической заинтересованности в удовлетворении запросов потребителей услуг в соответствии с современными стандартами.

Список литературы

1. Бурова И.В., Паничкина М.В. Анализ и прогнозирование ценовых тенденций на рынке жилой недвижимости // Фундаментальные исследования. 2017. № 6.

2. Паничкина М.В., Масыч М.А. Развитие механизмов адаптации субъектов малого и среднего предпринимательства в условиях неопределенности и повышенного риска // Фундаментальные исследования. 2016. № 12–3. С. 678–682.

3. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ (в ред. от 10.06.2018) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» [Электронный ресурс]. URL: http://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-210-fz-ob/ (дата обращения: 10.09.2018).

4. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (ред. от 27.03.2018, с изм. от 10.07.2018) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/ (дата обращения: 13.09.2018).

5. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (ред. от 29.09.2017) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60527/ (дата обращения: 13.09.2018).

6. Сайт ООО «Управляющая компания «Военвед» [Электронный ресурс]. URL: http://ukvoenved.ru/index.php/spisok-domov (дата обращения: 03.10.2018).

7. Валиев Ш.З. Мониторинг рынка услуг по управлению многоквартирными домами – региональный аспект // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Экономика. 2011. № 17. С. 63–71.

8. Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (с изменениями и дополнениями). [Электронный ресурс]. URL: http://http://base.garant.ru/12179104/ (дата обращения: 09.10.2018).