

Министерство образования и науки Российской Федерации
Байкальский государственный университет экономики и права

М. А. Авдюшина
Е. Н. Захарова
В. А. Авдюшина

**СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ
КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ
В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЛИКВИДНОСТИ
КОМПАНИЙ ЖКХ**

Иркутск
Издательство БГУЭП
2015

УДК 658.148
ББК 65.291.93
А18

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Байкальского государственного университета экономики и права

Рецензенты д-р экон. наук, проф. Т. В. Сорокина
канд. экон. наук, доц. Т. В. Щукина

Авдюшина М. А.

А18 Способы управления кредиторской задолженностью в целях обеспечения ликвидности компаний ЖКХ / М. А. Авдюшина, Е. Н. Захарова, В. А. Авдюшина. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2015. – 138 с.

ISBN 978-5-7253-2843-1

Исследуются теоретические вопросы обеспечения ликвидности компаний жилищно-коммунального хозяйства. Рассматриваются практические вопросы управления кредиторской задолженностью с учетом особенностей ЖКХ.

Для магистрантов экономических вузов, аспирантов, а также специалистов предприятий ЖКХ.

УДК 658.148
ББК 65.291.93

ISBN 978-5-7253-2843-1

© Авдюшина М. А.,
Захарова Е. Н.,
Авдюшина В. А., 2015
© Издательство БГУЭП, 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
1. Экономическое содержание и государственное регулирование деятельности предприятий коммунального хозяйства	9
1.1. Значение жилищно-коммунального хозяйства как отрасли в национальной экономике Российской Федерации.....	9
1.2. Роль тарифов в организации предоставления услуг ЖКХ	15
1.3. Характерные признаки текущего состояния и финансового регулирования сферы жилищно-коммунального хозяйства в Иркутской области.....	25
1.4. Качественные характеристики инфраструктуры ЖКХ и развития коммунальных услуг с учетом повышения региональной энергетической эффективности.....	36
2. Практика управления кредиторской задолженностью предприятия.....	44
2.1. Ликвидность предприятия и факторы ее определения	44
2.2. Общая и экономическая характеристика управляющей компании ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»	54
2.3. Анализ финансового состояния ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами».....	66
2.4. Характеристика ликвидности ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами».....	78
2.5. Состояние кредиторской задолженности управляющей компании перед поставщиками энергоресурсов.....	87
3. Финансовые возможности снижения кредиторской задолженности компании в сфере ЖКХ с учетом организационно-отраслевых факторов	93
3.1. Специфика инструментов управления кредиторской задолженностью	93
3.2. Резервы бюджета движения денежных средств в обеспечении ликвидности.....	106
Заключение	115
Список использованной литературы.....	120

Приложения

1. Агрегированный баланс ОАО «Южное управление ЖКС» 2010–2014 гг.	127
2. Отчет о финансовых результатах ОАО «Южное управление ЖКС» 2010–2014 гг.	128
3. Структура активов ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2014 гг.	129
4. Структура пассивов ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2014 гг.	130
5. Горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2014 гг.	131
6. Основные статьи доходов и расходов управляющей компании по «содержанию» и «текущему ремонту»	132
7. Входящие и исходящие денежные потоки управляющей компании.....	134
8. Статьи функциональных бюджетов.....	135

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования состоит в способности управляющей компанией покрыть кредиторскую задолженность, которая сопровождается характеристикой и полным перечнем как прямых, так и косвенных причин ее возникновения. Обязательства возникают перед предприятиями, снабжающими население жилищно-коммунальными ресурсами.

Кредиторская задолженность как объект финансового управления подвергается тщательному анализу и мониторингу с позиции общего объема задолженности, структуры обязательств в зависимости от кредиторов.

И наконец, для управления кредиторской задолженностью важен поиск финансовых возможностей преодоления периодического и регулярно-возникающего долгового барьера, влияющего на ликвидность управляющей компании.

Кредиторская задолженность управляющих компаний, имеющих транзитные платежи, 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 поставщиков 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. Также временные разрывы могут возникнуть по субсидиям из бюджета на оплату жилья для определенных категорий плательщиков.

Тогда 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 компании, то это связано в первую очередь от того, куда направляются средства, полученные за одни услуги и поступающие на оплату других услуг как способ возмещения понесенных расходов на оказание комму-

нальных услуг. Расхождения в счетах по объемам денежных средств и поступившим начислениям от населения и счетами за фактическое потребление ресурсов у поставщиков рассматривается 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.

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.

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.

По данным Росстата за III квартал 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 СФО самые высокие квоты действуют в Новосибирской области, Хакасии и Красноярском крае. Низкие квоты в Туве, Бурятии и Забайкальском крае.

Теоретической и методологической основой послужили работы отечественных специалистов по вопросам финансового менеджмента, в том числе Ю. М. Березкина, И. М. Карасева, В. В. Ковалева, Е. С. Стояновой, П. А. Жданчикова, финансов предприятий и организаций А. А. Аюшиева, В. В. Бочарова, М. В. Романовского, финансового анализа предприятий О. В. Ефимовой, В. А. Васиной, финансовой диагностики С. Ю. Куницыной, Е. Н. Захаровой, финансового планирования и бюджетирования И. А. Слободняка, финансово-экономического и бюджетного регулирования отрасли ЖКХ, с учетом регионального аспекта, М. А. Винокурова, А. П. Киреенко, Т. В. Сорокиной, С. В. Чупрова.

Зарубежных специалистов по вопросам финансового менеджмента Д. К. Ванхорн, Ю. Ф. Бригхэм, М. С. Эрхард.

Цель исследования состоит в анализе возможностей поддержания ликвидности с использованием инструментов управления креди-

торской задолженностью ОАО Южное управление ЖКС, а задачи, которые потребовалось решить в работе следующие:

1. Сделать обзор способов поддержания ликвидности компании на основе возможностей управления кредиторской задолженностью с учетом бюджета движения денежных средств.

2. Рассмотреть тарифное регулирование и особенности функционирования управляющих компаний по оказанию коммунальных услуг.

3. Проанализировать причины возникновения кредиторской задолженности управляющей компании.

4. В рамках финансового анализа и с учетом отраслевой специфики оценить возможности по управлению кредиторской задолженностью.

Объектом исследования является ликвидность, обеспечивающая надежность функционирования управляющей компании ОАО «Южное управление ЖКС».

Предметом исследования являются инструменты управления кредиторской задолженностью компании ОАО «Южное управление ЖКС».

В исследовании использовались методы финансового анализа, в том числе коэффициентного; сравнительного-вертикального и сравнительного-горизонтального; динамика структуры кредиторской задолженности, оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности; цикличности и продолжительности оборота дебиторской и кредиторской задолженности, бюджетирования.

Практическая значимость исследования состоит в том, чтобы рекомендовать сделанные нами предложения по управлению кредиторской задолженностью руководству управляющей компании ОАО «Южное управление ЖКС» для поддержания ликвидности.

В структурном плане монография состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

В первой главе рассматриваются экономическое содержание и государственное регулирование деятельности предприятий ЖКХ. Показана роль и значение ЖКХ как одной из приоритетных отраслей с точки зрения социально-экономической стабильности общества и многозначности для национального хозяйства.

Во второй главе на основе обобщения теоретических подходов к ликвидности как объекту исследования представлена практическая работа управляющей компании ОАО «ЮУЖКС».

В третьей главе на основе проведенного финансового анализа и материалов, обобщающих основные способы управления кредиторской задолженностью, предложены рекомендации по снижению размеров обязательств, которые направлены на повышение ликвидности управляющей компании.

Информационной базой исследования послужили статистические и аналитические материалы Росстата, Министерства экономического развития, законодательные и нормативные акты РФ, отчеты, доклады, программы, обзоры различных организаций и ведомств в сфере ЖКХ, данные периодической печати, управленческая и публикуемая бухгалтерская (финансовая) отчетность ОАО «Южное управление ЖКС», данные сети «Интернет», а также данные полученные авторами самостоятельно в ходе практической деятельности

1. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

1.1. Значение жилищно-коммунального хозяйства как отрасли в национальной экономике Российской Федерации

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее сокращенно ЖКХ) как отрасль национального хозяйства в РФ играет огромную роль и оказывает большое значение на социально-экономическую политику государства и определяет уровень социальной защищенности граждан относительно качества жилищных условий и содержания коммунального обслуживания жилого фонда. Рассмотрим главнейшие этапы становления и развития ЖКХ, правовые особенности формирования и функционирования всего механизма экономических отношений в современных быстроменяющихся условиях рынка.

В развитии данного вопроса далее в параграфе рассматриваются обособленные вопросы, которые затрагивают актуальные задачи, требующих кардинальных решений на самых разных уровнях власти. Каждая из задач предполагает пристальное внимание и характеристику учета запросов самых разнообразных категорий граждан, управляющих компаний и прочих субъектов, и возникающими вместе с ними взаимоотношениями денежного характера, т. е. текущими операциями и расчетами за качественное оказание коммунальных услуг.

Формирование экономических отношений, основанных на законах рынка, с неизбежностью связано с проведением радикальных преобразований не только в области обмена, производства и потребление экономических благ, но и в жилищном секторе. Началом реформ сферы ЖКХ по праву считается принятие закона «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 г., который наметил переход отрасли на самоокупаемость. В результате преобразований с началом принятия закона и вплоть до вступления в новое тысячелетие, существовавшая система управления и финансирования ЖКХ претерпела кардинальные изменения, в частности проведена смена формы собственности на все объекты жилищно-коммунальной сферы РФ. Приватизация муниципального и государственного жилья значи-

тельно увеличила долю частного жилья, и к 2000 г. она составила более 63 % по сравнению с 33 % в 1996 г., включая жилищно-строительные кооперативы и жилищные кооперативы.

Далее в правовом поле последовали серьезные преобразования, в частности по поручению президента правительством разработана Концепция реформы ЖКХ в Российской Федерации, которая дала новый мощный импульс для продолжения реформ в экономической сфере. Согласно этому для формирования ЖКХ на принципиально новой основе и для исполнения субъектами и муниципальными образованиями РФ вводятся федеральные стандарты перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, утверждаемые ежегодно по экономическим регионам России, а в самих регионах проведена огромная работа по подготовке региональных и муниципальных программ реформирования.

С принятием Жилищного кодекса РФ [2] законом фактически определена и закреплена правовая основа современной реформы ЖКХ, и дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы проходит в русле развития конкуренции в сфере управления многоквартирными домами и переводе коммунальной отрасли на современные рыночные отношения.

В законе прописаны основные начала жилищного законодательства и обеспечение условий для осуществления права на жилище для каждого гражданина. В нем также содержатся вопросы о неприкосновенности жилища и недопустимость его произвольного лишения. Прописаны жилищные отношения и его участники. Закон регламентирует все жилищное законодательство в РФ с учетом и в соответствии с Конституцией РФ [1] жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ.

В Жилищном кодексе РФ (далее сокращенно ЖК РФ) определены действие жилищного законодательства во времени и основания для возникновения жилищных прав и обязанностей, также прописаны условия и защита жилищных прав. Особое место в ЖК РФ занимает вопрос о разграничении полномочиях органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

На сегодня реформа ЖКХ, проводимая правительством России, подразумевает под собой модернизацию всего жилищно-коммунального хозяйства страны, гибкую систему оплаты коммунальных услуг, внедрение эффективных механизмов взаимоотношений между различными участниками, в том числе собственниками

жилья, управляющими компаниями, ТСЖ, ресурсоснабжающими и сбытовыми организациями и учреждениями, государственными органами. Далее рассмотрим правовые основы и регламент, действующий в данной отрасли, состав участников, исполнителей, а также состав и способы подачи услуг.

ЖКХ в российской практике экономических отношений это – многоотраслевой комплекс, который обеспечивает функционирование инженерной инфраструктуры зданий различного назначения, и создающий удобства и комфортность для жизни граждан. Функции инфраструктуры состоят в том, чтобы предоставить широкий спектр жилищно-коммунальных услуг, а именно холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, сбора, вывоза и утилизации мусора, текущего ремонта внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем, капитального ремонта, текущей уборки мест общего пользования, содержания и благоустройства придомовых территорий. Другими словами, это сфера, без которой практически невозможна жизнедеятельность человека и города в целом, а качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг напрямую определяет качество жизни [27].

В широком смысле ЖКХ – это специфическая отрасль народного хозяйства, действующая как отлаженный механизм, в котором федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления обеспечивают надежную и устойчивую деятельность исполнителя коммунальных услуг и гарантируя комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

В данном контексте отметим особую категорию субъектных отношений в сфере ЖКХ – исполнители услуг. К их числу относят юридические лица различных организационно-правовых форм собственности, предоставляющие коммунальные услуги, а также производящее или приобретающее коммунальные ресурсы, и которые несут ответственность за обслуживание разводящих и внутридомовых инженерных систем. В их состав входят поставщики коммунальных услуг, управляющие организации, товарищества собственников жилья (сокращенно ТСЖ), жилищно-строительный, и / или жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при прямом управлении многоквартирным домом собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы [70, с. 10].

Доставка коммунальных услуг в многоквартирных и частных жилых домах происходит в соответствии с Правилами предоставления услуг собственникам далее сокращенно правила [10].

Согласно правилам, регулируются отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливаются порядки заключения договоров на предоставление услуг, а также права и обязанности сторон. Кроме того, правилами вводится порядок контроля качества и размер платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, а также порядок пересчета и изменения платы в период временного отсутствия или не надлежащего качества.

Правила определяют основания и порядок приостановления или ограничения в поставке коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности сторон.

Рассмотрим перечень условий, состав, продолжительность и время начала подачи коммунальных услуг в многоквартирном доме, закрепленные законодательством РФ. Законом закреплено право на автоматическое получение услуги, когда каждое физическое лицо может подтвердить свое право на квартиру, во-первых, как собственник с момента поучения документов на квартиру; во-вторых, как член жилищного или жилищно-строительного кооператива с ним с момента передачи ему жилья; в-третьих, как наниматель жилого помещения по договору найма; в-четвертых, как арендатору жилого помещения по договору аренды. Во всех ситуациях предусмотрен полный перечень лиц, совместно проживающих с данными категориями владельцев или имеющих права на временное владение, т. е. собственников, членов ТСЖ, нанимателей и арендаторов.

Далее по составу объем коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или частного жилого дома. Сама подача услуг происходит круглосуточно и бесперебойно и/или с перерывами, т. е. по отоплению в течение отопительного сезона, и соответствовать качественным требованиям к нему.

Объем услуг предоставляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, а техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

Правила также диктуют жесткий регламент предоставления коммунальных услуг на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Следует сказать о контролирующих органах, уполномоченных отслеживать работу управляющих компаний. В российской практике Министерству экономического развития как исполнительной ветви власти и его ведомствам в регионах поручено организовать специализированный контроль. Государственный жилищный надзор на региональном уровне отслеживает соответствие качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг с учетом надлежащих требований. Ранее в Иркутской области действовало одно ведомство, которое объединяло контролирующие функции в сфере жилищного и строительного надзора, а с конца сентября 2012 г. ведомство разделилось на два органа, областной государственный жилищный надзор и областной государственный строительный надзор, который регламентируется Градостроительным кодексом. Государственный жилищный надзор в Иркутской области осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ [2], а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 [9].

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

- во-первых, недостаточное развитие коммунальных систем для обеспечения возрастающих потребностей общества, в том числе связанных с новым строительством;
- во-вторых, неравномерное распределение коммунальных мощностей, приводящее к неэффективному использованию ресурсов;
- в-третьих, высокий уровень морального и физического износа объектов и сооружений;
- в-четвертых, 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;
- в-пятых, неэффективное использование природных ресурсов в виде потерь ресурсов при транспортировке, а также тепловой и электрической энергии в процессе производства и транспортировки до потребителей;

– в-шестых, низкая эффективность системы управления в жилищно-коммунальном хозяйстве, преобладание административных методов хозяйствования над рыночными [70, с. 17].

Таким образом, в основе всех перечисленных факторов лежит отсутствие в отрасли собственных источников развития, точек роста и институтов развития. Потому очевидным является то, что успех реформы жилищно-коммунального хозяйства невозможен без привлечения кредитных ресурсов, направленных на финансирование капитального ремонта жилищного фонда и иных объектов коммунального хозяйства.

Однако получение кредитных ресурсов является весьма сложным для организаций, осуществляющих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В большей степени это касается, безусловно, товариществ собственников жилья, нежели управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций. Следует отметить, что одной из серьезных причин, препятствующих получению кредита – ликвидного залога (недвижимости, транспорта, оборудования и др.), обеспечивающего своевременное и полное исполнение обязательств по кредитным договорам. Оптимальным для банка залогом являются недвижимость, автотранспорт и оборудование [40, с. 27].

В течение последних лет собственники помещений в многоквартирном доме могут пользоваться преимуществами, предоставляемыми им федеральным законодательством [3] (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015 г.), который предусматривает бюджетное софинансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Собственникам помещений достаточно оплатить небольшую часть стоимости работ (не менее 5 %), остальная сумма компенсируется за счет бюджетных средств (за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, а также регионального и местного бюджетов).

В подавляющем большинстве случаев управляющая компания выступает инициатором участия конкретного многоквартирного дома в программе капитального ремонта. Но, даже если инициатива исходит от собственников помещений, управляющая компания должна выполнить ряд задач, чтобы получить бюджетное финансирование.

Особого рассмотрения заслуживает тот факт, что отрасль ЖКХ имеет огромную социальную значимость и поэтому является субсидируемой государством. При этом управляющие компании получают бюджетные средства в подавляющем большинстве случаев исключительно в связи с выполнением работ и оказанием услуг. По основани-

ям возникновения у управляющей компании права на бюджетное финансирование можно выделить три группы субсидий: а) связанные с применением регулируемых цен; б) по предоставлению предусмотренных законом льгот отдельным категориям потребителей; в) обусловленные участием в специальных бюджетных программах [26].

Таким образом, жилищно-коммунальное хозяйство занимает одно из ведущих направлений государственной социально-экономической политики, строго регламентировано в правовом поле, как с точки зрения организационной структуры, так и с точки зрения функционального назначения и обеспечения функций и задач для граждан и общества. Модернизация всего национального хозяйства и данного сектора в частности, нужный этап для развития и совершенствования финансового механизма всех отраслей национальной экономики.

1.2. Роль тарифов в организации предоставления услуг ЖКХ

Тарифную политику в сфере ЖКХ формирует Правительство РФ совместно с Федеральной службой по тарифам, Министерством регионального развития РФ, Минэнерго России, Министерством промышленности и торговли России, Минэкономразвития России, а также региональными и муниципальными органами исполнительной власти с целью установить стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг.

В период с 2005 по 2010 г. наблюдалась общая для всех предприятий тенденция ускоренного роста расходов граждан на оплату коммунальных услуг, что объяснялось реализацией мер по сокращению перекрестного субсидирования и сокращению размера дотаций предприятиям коммунального комплекса за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ. В числе дополнительных причин такого опережающего роста тарифов на ЖКУ отметим: во-первых, накопленное в 1992–1998 гг. отставание роста тарифов на ЖКУ от темпов инфляции, что на тот период времени было одной из мер смягчения последствий снижения доходов граждан; во-вторых, происходящий в последнее десятилетие опережающий инфляцию рост цен и тарифов на товары и услуги естественных монополий, вклад которых в ценообразование в сфере ЖКХ весьма велик.

В начале 2010 г. стало очевидно, что уровень тарифов на ЖКУ для населения не может расти прежними темпами. В ряде населенных пунктов чрезмерно высокие платежи за ЖКУ стали причиной возникновения социальной напряженности. В целом по стране задол-

женность населения по оплате ЖКУ превысила 190 млрд р. Особенно сложным вопросом для жителей является абсолютно непрозрачная система установления нормативов потребления тепла, горячей и холодной воды, а также тарифов на обслуживание общего имущества многоквартирных домов. Более того, качество услуг остается на прежнем уровне, что вызывает справедливые нарекания граждан. По данным ВЦИОМ, более 80 % жителей городов не удовлетворены качеством предоставляемых коммунальных услуг.

В то же время устойчивый рост тарифов на ЖКУ не влечет за собой столь же устойчивого улучшения финансового состояния организаций ЖКХ. В 2009 г. убыточными являлись 39 % коммунальных предприятий. При этом есть основания утверждать, что достигнутый к 2010 г. уровень тарифов на ЖКУ позволял отрасли работать безубыточно и во многих регионах организации в целом работали в этот период с прибылью.

На текущий момент подобные причины неактуальны, а главная тенденция в работе предприятий коммунального комплекса характеризуется такими признаками. С одной стороны, высокая плата за приобретаемые предприятиями коммунального хозяйства ресурсы, а с другой стороны, поступления от продажи услуг не компенсируются тарифами, регулируемыми государством и предназначенными для покрытия эксплуатационных расходов предприятий коммунального хозяйства.

На сегодня основной причиной опережающего роста тарифов является отсутствие заинтересованности ресурсоснабжающих организаций в повышении эффективности их деятельности. Это связано с затратным ценообразованием, основанным на традиционном понимании тарифа как суммы установленных нормативных затрат по соответствующей структуре и нормативной рентабельности, что является основанием для включения в тариф неэффективных затрат.

Рассмотрим основные положения государственного регулирования тарифов и подключение предприятий к коммунальным ресурсам, закрепленных в законах РФ.

Общие принципы регулирования, сроки действия и условия пересмотра тарифов и надбавок на коммунальные услуги определены законом [2], им закреплены и действуют правила регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и

услуги организаций коммунального комплекса. В течение 2015 г. предприятия будут работать по нему, а с 2016 г. в связи с отменой государством закона данный порядок сохранится, но будет регламентирован другими законами.

Наряду с этим используется Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. № 520 [9], согласно которому для организаций коммунального комплекса установлен выбор одного из трех методов регулирования тарифов. Решение о применении метода регулирования тарифов устанавливается Службой по тарифам Иркутской области, которое также принимает решение о выборе метода и расчет размера тарифа в соответствии с методическими указаниями.

1. Фиксированный тариф предполагает обоснованный расчет тарифа, когда расчетный объем реализуемых товаров и услуг определенного вида исчисляется с учетом утвержденных ФСТ на период действия тарифов нормативов потребления ресурсов, поставляемых для предприятий коммунального комплекса. Другими словами, это относительный показатель, в котором часть объема финансовых потребностей для реализации предприятием коммунального комплекса производственной программы, определяемых применительно к отдельному виду деятельности, соотносится с расчетным объемом соответствующего вида товаров и услуг, реализуемого за период действия тарифа.

2. Предельный тариф строится на основе анализа динамики предыдущей деятельности организации и анализа деятельности аналогичных организаций.

3. Индексация установленных тарифов применяется в случае, когда объективно изменяются условия деятельности предприятий коммунального комплекса, которые в свою очередь влияют на стоимость производимых ею товаров и услуг. В расчете тарифа также учитываются отклонения фактического роста потребительских цен и других показателей от потребительских цен и показателей, с учетом которых были установлены тарифы на товары и услуги организации коммунального комплекса в предшествующем периоде [71].

Государством предлагаются специальные методы долгосрочного регулирования тарифов на водоснабжение и водоотведение, основанных на доходности инвестированного капитала в соответствии с методическими указаниями по расчету регулируемых тарифов [13].

В действующих условиях государство использует механизм ограничения роста коммунальных платежей. Так, на федеральном уровне вопрос регулирования тарифов на услуги ЖКХ находится в

ведении трех организаций исполнительной власти в РФ: во-первых, Министерство экономического развития, которое составляет прогноз социально-экономического развития, делегирует эти контрольные цифры ФСТ; во-вторых, Федеральная служба по тарифам, которая проводит расчет среднего индекса по всем субъектам РФ, а также рассчитывает предельно допустимые отклонения в виде фиксированного процента по отдельным муниципальным образованиям, докладывает о расчетах и передает всю полученную информацию Председателю Правительства и его членам для утверждения этих контрольных показателей с учетом региональной специфики.

Далее на региональном уровне установлен уполномоченный орган, скажем, в Иркутской области – это областная служба по тарифам. Она в свою очередь рассчитывает предельно максимальный размер индекса для муниципалитетов. Сценарий может иметь два варианта развития ситуации, когда индекс не превышает величину утвержденного отклонения по Иркутской области, то индексацию утверждает Губернатор Иркутской области и публикует решение на сайте региона.

В ситуации, когда индекс отклоняется больше, чем на половину утвержденного для Иркутской области отклонения, то индексация в обязательном порядке согласовывается Губернатором с представительным органом власти муниципалитета. Как следствие, одобренное решение не требует других процедур кроме как быть подписанным Губернатором, наоборот, когда согласование отрицательное, то индекс корректируется, либо правительством вносятся решения о субсидиях и прочих изменениях, с учетом изменений, вносимых в законы и законодательные акты Иркутской области. Индексация коммунальных тарифов для граждан в конкретных муниципальных образованиях устанавливаются губернаторами. При этом в отдельных муниципальных образованиях максимальное изменение тарифа может превышать установленные на федеральном уровне по субъекту Федерации ограничения.

Когда при одинаковом наборе коммунальных услуг и сопоставимых объемах потребления рост платежа превысит установленный администрацией региона для конкретного муниципального образования максимальный индекс изменения, нужно обратиться в управляющую компанию, либо ТСЖ за разъяснениями. Контроль за правильностью начисления платы за коммунальные услуги реализуют соответствующие службы. На Федеральном уровне Госжилнадзор, согласно Поста-

новлению Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 [11], а на региональном уровне служба Госжилнадзора по Иркутской области.

В правилах расчета индексов, закрепленных в Постановлении Правительства [10], государство утверждает индексы изменения размера платы за коммунальные услуги для населения в среднем по субъектам РФ. В нем также говорится о предельно допустимых отклонениях по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов на период с 1 июля 2014 г. по 2018 г. согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 30.04.14 г. № 718-р.

Вне зависимости от величины изменения платежа за коммунальные услуги, при наличии законодательно установленных оснований, за начислением адресных социальных субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг нужно обращаться в органы социальной защиты по месту жительства.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации плата за жилищные услуги включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за наем) и плату за содержание и ремонт жилого помещения (плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

При этом стоимость жилищных услуг не регулируется государством, и ее определение является правом собственников жилых помещений, реализуемое при выборе собственниками способа управления многоквартирным домом, к их числу относят: а) прямой способ управления; б) ТСЖ; в) ЖКС; г) привлечение управляющих компаний.

Расчет платы за коммунальные услуги представляет собой произведение тарифа на платеж, с учетом скорректированной для гражданина размера адресной субсидии [71].

Тариф – это стоимость коммунального ресурса, выраженная в рублях за единицу ресурса (например, тарифы на тепловую энергию – 1 р. за 1 Гкал, тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение – 1 р. за 1 м³, тарифы на электроэнергию – 1 р. за 1 кВт·ч). Тарифы на горячую воду в соответствии с действующим законодательством устанавливаются в виде двухкомпонентных тарифов.

Платеж – это произведение тарифа на объем потребленного коммунального ресурса, определяемого по показаниям приборов учета, либо по установленным нормативам.

Причинами повышения оплаты за коммунальные услуги или так называемой индексации тарифов ЖКХ может быть несколько, и зависят они от множества факторов – экономических, политических и прочих. Впрочем, для большинства обывателей причины повышения тарифов ЖКХ не так уж важны, их беспокоит вопрос насколько повысится стоимость тарифа.

Вопросами индексации тарифов ЖКХ ежегодно посвящаются заседания федерального правительства и все решения, выносимые на заседании обязательны для публикации, как следствие население ожидает рост стоимости коммунальных услуг, в виде процента и в установленные правительством сроки.

При этом, не следует различать индексацию тарифов для населения и тарифов естественных монополий для промышленных потребителей. Для последних, как правило, применяется процедура «замораживание» тарифов, так было в 2014 г., а, начиная с 2015 г., запланировано их возрастание на 5 %. Таким образом, планируемое замораживание тарифов в сфере ЖКХ коснется только определенной группы потребителей в промышленности, но не населения.

Безусловно, вторым важнейшим вопросом, после вопроса об индексации тарифов ЖКХ, является вопрос о росте стоимости услуг.

В российской практике в 2014–2015 гг. применялся метод индексированного расчета стоимости услуг, в коммунальной сфере по формуле: тарифы ЖКХ, планируется проиндексировать на инфляцию минусом 30 %. Отметим, что каких конкретно тарифов для населения эта формула касается – неизвестно, однако данное правило, распространяется на все регулируемые тарифы. Приведение формулы не дает представления о том, насколько повысятся цены на услуги в коммунальной сфере. Например, при инфляции за прошлый год – 6,2 %, данный показатель следует умножить на $0,3 = (1,86 \%)$, следует вычесть из 6,2 %. Это и будет показателем того, насколько повысятся тарифы на коммунальные услуги ($6,2 - 1,86 = 4,34 \%$). При проведении индексации требуется учесть три фактора.

Первый фактор связан с обязательной социальной поддержкой малоимущих граждан.

Второй фактор выражается через конкретный уровень тарифов для каждого региона, который будет определяться индивидуально, в зависимости от сложившейся в данной местности экономической ситуации.

Третий фактор состоит в следующем: сейчас на стадии разработки в правительстве находится законопроект о регулировании с

федерального уровня совокупного платежа граждан в регионах, т. е. предполагается установить в каждом регионе предел уровня совокупных коммунальных платежей граждан, с учетом сложившейся в регионе экономической ситуации.

1. Немаловажное значение имеет усиление контроля за тарифами на ЖКХ. В этих целях, согласно ФЗ-№ 237 [7] полномочия по установлению всех нормативов и тарифов на коммунальные услуги переданы органам исполнительной власти субъектов РФ, наряду с этим повышена роль Правительства РФ в методическом обосновании нормативов и тарифов и контроль их установления.

Также установлены требования к раскрытию информации ресурсоснабжающими организациями по обоснованию расчета тарифов и нормативов. Публичные отчеты организаций коммунального хозяйства должны содержать сведения о ценах и тарифах на регулируемые тарифы на товары и услуги.

2. Относительно передачи полномочий по установлению всех нормативов и тарифов на коммунальные услуги от органов местного самоуправления органам исполнительной власти субъектов РФ имеет и негативные последствия. В частности, эта мера не позволяет учитывать особенности социально-экономического положения отдельных муниципальных образований, а также их возможности по поддержанию определенного уровня тарифов на ЖКУ. Кроме того, это «вымывает» собственную компетенцию органов местного самоуправления. Хотя в законах предусмотрены такие полномочия органов местной власти [2].

3. Кроме того, остается много спорных вопросов о полномочиях местных органов власти. В частности, предлагается исключить из полномочий органов местного самоуправления право устанавливать инвестиционные надбавки к ценам и тарифам для потребителей, учитывая, что органы регулирования субъектов РФ устанавливают цены с учетом, утвержденных инвестиционных программ. По мнению автора, это предложение снизит инвестиционные возможности конкретных муниципальных образований и замедлит их социально-экономическое развитие.

Однако перечисленные меры не могут обеспечить формирование условий для сдерживания роста цен в среднесрочной перспективе, так как они не обеспечивают формирования условий для сдерживания роста цен в среднесрочной перспективе, поскольку эти решения имеют административный, нерыночный характер. В условиях фактического отсутствия реального учета при предоставлении услуг

теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения преимущественно по нормативам потребления остановить рост платы граждан за ЖКУ не представляется возможным.

4. В этой связи очевидна важность решения следующей проблемы. Более чем десятилетняя практика показала недостаточную эффективность принимаемых мер по оснащению жилищного фонда приборами учета потребляемых ресурсов. Сегодня лишь 15 % жилья оснащены общедомовыми приборами (за исключением учета электроэнергии). Необходимо принять правила, обеспечивающие обязательное установление общедомовых приборов учета и стимулирующие использование индивидуальных приборов учета и решить задачу в соответствии с ФЗ-№ 261 [5]. Установку приборов учета производят по договору с потребителем ресурсоснабжающие организации, и рекомендуется в связи с этим расширить задачи Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – ФСРЖКХ) по обязательному оснащению многоквартирных домов приборами учета в процессе капитального ремонта с частичной компенсацией затрат граждан.

Источники обеспечения устойчивости организаций коммунального комплекса, возврата инвестиций в развитие и модернизацию систем ЖКХ необходимо искать не в росте тарифов на ЖКУ, а в ресурсо- и энергосбережении.

Еще одним направлением сдерживания роста тарифов на ЖКУ является привлечение частных инвестиций в данную отрасль. При этом важнейшими инструментами стимулирования частных инвестиций в коммунальную инфраструктуру являются переход к установлению долгосрочных тарифов и стимулирование заключения концессионных соглашений.

Применение долгосрочных тарифов создаст мотивацию для предприятий коммунального комплекса к сокращению затрат, в том числе за счет снижения потерь ресурсов, а также снизит риски инвестирования. Переход от договоров аренды систем коммунальной инфраструктуры к концессионным соглашениям, с одной стороны, позволит в максимальной степени защитить вложения инвесторов, а с другой – сохранить в государственной и муниципальной собственности системы жизнеобеспечения.

В целях предоставления качественных ЖКУ населению основное внимание при дальнейшей разработке законодательства в сфере управления жилой недвижимостью необходимо сосредоточить на установлении требований к профессионализму, финансовой состоя-

тельности и ответственности управляющих компаний. Рекомендуется ввести институт саморегулируемых организаций, объединяющих управляющие компании в сфере жилой недвижимости, что послужит естественным ограничением допуска к данной отрасли недобросовестных и непрофессиональных компаний.

Важно применять и налоговое стимулирование, например, внести изменения в ч. 2 «НК РФ» относительно исключения из налоговой базы ТСЖ для целей исчисления налога на прибыль организаций отчислений собственников жилья на создание резерва для проведенных всех видов ремонта, а также освобождения указанных средств от налога на добавленную стоимость.

Важность и комплексный характер проблемы сохранения жилого фонда, проведения своевременного и качественного аудита домов с целью выявления потребности в капитальном ремонте, определения аварийности домов, формирования механизма поддержания жилого фонда в нормативном состоянии обуславливают создание и реализации специальной федеральной целевой программы.

С одной стороны, финансирование ранее не выполненных обязательств государства не должно целиком перекладываться на население. С другой стороны, потребность в финансовых средствах на приведение жилого фонда в нормативное состояние столь велика, что без совместных усилий населения и органов публичной власти эта задача решена быть не может [69, с. 87].

Важнейшей проблемой является дефицит финансовых ресурсов в местных бюджетах, что сдерживает развитие и модернизацию жилищно-коммунального хозяйства, являющееся условием оптимизации цен и тарифов на коммунальные услуги.

5. Как известно, практически весь комплекс вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства отнесен ФЗ-№ 131 к компетенции органов местного самоуправления, согласно которому они наделяются полномочиями по организации теплоснабжения, предусмотренными ФЗ-№ 190 [6]. Исходя из этого, возникают дополнительные расходные обязательства муниципальных образований без адекватного увеличения доходов местных бюджетов. Таким образом, оздоровление и развитие отрасли ЖКХ не может быть реализовано в отрыве от реформы местного самоуправления и, повышения их финансовой самостоятельности.

Основное направление создания условий для стабилизации уровня тарифного регулирования в сфере ЖКХ – совершенствование

соответствующего законодательства. В частности, эксперты и экономисты в сфере ЖКХ активно обсуждают вопрос о доработке федерального законодательства, и о внесении изменений в ФЗ-№ 210 [3], в котором рекомендуют предусмотреть:

- уточнить положения и задачи разработки нормативной базы по регулированию тарифов с применением метода доходности инвестированного капитала в водоснабжении, и с учетом опыта применения такого нормативного регулирования в электроэнергетике;

- исключить из полномочий органов регулирования субъектов РФ права устанавливать предельные тарифы в среднем по муниципальным образованиям, учитывая, что органы регулирования субъектов РФ устанавливают цены и тарифы на товары и услуги для всех организаций коммунального комплекса.

Следует отметить, что реализация положений важнейших для отрасли ЖКХ ФЗ-№ 261, ФЗ-№ 190 сдерживается отсутствием предусмотренных ими нормативных актов, к числу ключевых нормативных актов относят:

1. Порядок государственного контроля за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

2. Требования к региональным, муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

3. Основные положения ценообразования в сфере теплоснабжения.

4. Правила регулирования тарифов в сфере теплоснабжения.

5. Порядок установления долгосрочных параметров регулирования тарифов в сфере теплоснабжения.

Для законодательного обеспечения перевода ЖКХ на работу в рыночных условиях применяется ФЗ-№ 237 (в части регулирования отношений по управлению многоквартирными домами), устанавливающий, в частности, порядок создания единой системы расчетов граждан за жилье и коммунальные услуги с целью формирования единых муниципальных баз информационных ресурсов [7].

Большинство экспертов также высказывают обоснованное мнение и рекомендуют доработать федеральную целевую программу «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы». Ее в частности, требуется дополнить четырьмя предложениями:

– создать систему требований к реконструкции многоквартирных домов, с целью полного благоустройства и обеспечение современного технического состояния, что повысит эффективность использования коммунальных ресурсов;

– разработать систему финансирования реконструкции и повышения энергоэффективности многоквартирных домов, в том числе возмещение собственникам помещений многоквартирных домов расходов по уплате процентов по кредитам;

– сформировать систему тарифного регулирования, которая стимулировала инвестиции в коммунальную инфраструктуру, в том числе предусматривающую формирование долгосрочных экономически обоснованных тарифов; а также использование двухставочных тарифов, включающих постоянную составляющую на содержание коммунальной инфраструктуры и ограничивающей неэффективные затраты;

– создать регулирующий инструментарий для тарификации в сферах водоснабжения, водоотведения и удаления (захоронения) твердых бытовых отходов, что требует издания методики расчета тарифов и определения нормативных потерь в системах водоснабжения.

В решении проблем тарифного регулирования в сфере ЖКХ очень важно усиление роли органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, а также разработать и утвердить региональные и муниципальные комплексные программы развития коммунальной инфраструктуры, включая подпрограммы по энергосбережению [55, с. 25].

Важно также активизировать работу по созданию муниципальных баз данных, содержащих, в том числе информацию об объемах коммунальных ресурсов, поставляемых организациями коммунального комплекса потребителям.

1.3. Характерные признаки текущего состояния и финансового регулирования сферы жилищно-коммунального хозяйства в Иркутской области

Одним из государственных приоритетов РФ, в рамках реализации государственных программа на всех уровнях является обеспечение высокого качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также создание условий для улучшения эксплуатации жилья как одного из важных показателей роста благосостояния граждан, и

как следствие обуславливают социально-экономическую стабильность общества.

Иркутская область как одно из крупнейших по размерам административно-территориальных образований в РФ обладает особыми 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 жилищно-коммунального хозяйства в регионе. Административно регион представлен девятью городскими округами и тридцатью тремя муниципальными районами, на территории которых расположено 67 городских и 365 сельских поселений.

В контексте экономической среды функционирования жилищно-коммунального комплекса Иркутской области 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°C. На смену холодной зиме, когда температура января на территории Иркутской области колеблется от –17... до –33°C, приходит лето: жаркое и сухое в первой половине (температура июля на территории Иркутской области от +17... до +33°C), 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 жилищно-коммунальным хозяйством подотраслей производственной инфраструктуры.

В-третьих, другой 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. Дизельный способ электроснабжения действует не более 8–10 ч/сут, что не обеспечивает комфортные условия для проживания потребителей. Большинство дизельных электростанций находятся в неудовлетворительном тех-

ническом состоянии и не обеспечивают надежное и качественное электроснабжение.

В-четвертых, на территории площадью в 774,8 тыс. км² (4,53 % территории России) проживает, по данным на 1 января 2013 г., 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.

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 транспортировки коммунальных ресурсов до потребителя: воды, тепловой, электрической энергии и, как следствие, на росте себестоимости и тарифов. Очевидна нерациональность централизованного теплоснабжения в поселениях с низкой плотностью населения.

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. м² общей площади, в том числе 32 212,9 тыс. м², или 60,2 %, т. е. 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 источниками 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 пункта (10 % от их общего числа). Среди этого, 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, наличием большого числа высоко энергоемких производств, в том числе цветная металлургия, химическая и нефтехимическая промышленность, лесопереработка и др.

Энергосистема региона включает в себя 17 действующих тепловых электростанций (ТЭЦ), в том числе 5 блок-станций, и 4 гидроэлектростанции (ГЭС), объединенных на параллельную работу электрическими сетями напряжением 500, 220, и 110 кВ. В ее состав входят (в одноцепном исполнении) 19 линий электропередачи класса напряжения 500 кВ, 75 линий электропередачи класса напряжения 220 кВ, 287 линии электропередачи класса напряжения 110 кВ, 268 трансформаторных подстанций и распределительных устройств электростанций напряжением 500, 220, 110 кВ с суммарной мощностью трансформаторов 34775,7 МВА.

Высокую эффективность энергосистемы Иркутской области определяют сложившиеся природные условия, и близость топливной базы. Ввиду постоянного стока из оз. Байкал ГЭС Ангарского каскада способны генерировать электроэнергию без существенных колебаний. ТЭЦ энергосистемы региона используют в качестве топлива уголь Иркутского и Канско-Ачинского угольных бассейнов, что минимизирует транспортную составляющую в себестоимости.

Приближенность источников электроэнергии к основным потребителям, в том числе промышленность, население и социальная сфера способствует снижению потерь электроэнергии при передаче. В частности, отпуск тепловой энергии потребителям происходит из различных источников, как минимум можно выделить пять каналов:

- а) 12 ТЭЦ ОАО «Иркутскэнерго»;
- б) три ТЭЦ различных ведомств (ТЭЦ БЦБК, ТЭЦ филиала ОАО «Группа ИЛИМ» в г. Братске, ТЭЦ филиала ОАО «Группа ИЛИМ» в г. Усть-Илимске);
- в) 1057 коммунальных теплоисточников;
- г) порядка 300 электробойлерных теплоисточников;
- д) большое количество теплоутилизирующих установок (ТУУ) и индивидуальных отопительных печей.

Иркутская область располагает одними из крупнейших запасов углеводородного сырья на территории Российской Федерации, суммарные извлекаемые запасы свободного газа ($C_1 + C_2$), учтенные в государственном балансе РФ, составляют 3,64 трлн m^3 , газового конденсата – 170,9 млн т. На территории расположено более десятка нефтегазовых и газоконденсатных месторождений, наиболее крупные из них Ковыктинское газоконденсатное месторождение и Верхнечонское нефтегазоконденсатное месторождение.

Сырьевая база углеводородного сырья подготовлена для опытно-промышленного освоения и может обеспечить как потребности самой области в газе, так и поставку газа за границы территории региона. Наличие сырьевого потенциала открывает возможности для развития газодобывающей и газоперерабатывающей промышленности, модернизации и развития региональной энергосистемы, обеспечения доступа всех групп потребителей к высокотехнологичному виду топлива.

На протяжении 2009–2013 гг. реализация государственной политики в сфере ЖКХ и энергетики происходило в рамках мероприятий долгосрочных и ведомственных целевых программ. В частности, отметим некоторые из них.

«Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры Иркутской области на 2011–2013 годы», утвержденная постановлением Правительства Иркутской области от 19 ноября 2010 г. № 291-пп.

«Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории Иркутской области на 2011–2015 годы и на период

до 2020 года», утвержденная постановлением Правительства Иркутской области от 2 декабря 2010 г. № 318-пп.

«Чистая вода» на 2012–2014 гг., утвержденная постановлением Правительства Иркутской области от 7 марта 2012 г. № 79-пп.

«Газификация Иркутской области на 2011–2015 годы», утвержденная постановлением Правительства Иркутской области от 18 октября 2010 г. № 266-пп.

«Создание региональной системы эффективного управления в жилищной сфере Иркутской области» на 2013–2015 гг., утвержденная приказом министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 23 октября 2012 г. № 12-мпр.

В регионе реализуется ряд областных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и инвестиционные проекты с использованием механизмов государственно-частного партнерства.

Как результат, в последние годы в ходе планомерной работы по развитию жилищной сферы и систем коммунальной инфраструктуры области удалось обеспечить рост степени удовлетворенности населения жилищно-коммунальными услугами до 23,8 % по итогам 2011 г., в сравнении с предыдущими годами (в 2007–2008 гг. – 18 %, 2009 – 19 %, 2010 – 22,4 %).

В жилищной сфере важными мероприятиями стали проведение капитального ремонта общего имущества собственников в 2191 многоквартирном доме общей площадью 6264,7 тыс. м², что составляет 15,5 % многоквартирного жилищного фонда на территории Иркутской области, а также улучшение условий проживания более 260,8 тыс. граждан.

Жилищный сектор области включен в программы с участием средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. В программе приняли участие 23 муниципальных образования Иркутской области, на территории которых исполнены условия предоставления финансовой поддержки, предусмотренные ст. 14 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Объем средств Фонда, поступивших на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Иркутскую область за период с 2008 по 2013 г., составил 3 605 764,2 тыс. р. При этом характерно, что общий объем средств, направленных за эти годы на проведение капитального ремонта мно-

гоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области, составил 4 758 363,4 тыс. р.

Денежные средства, полученные в рамках программы направлены на проведение ремонта и как следствие, уменьшен физический износ общего имущества многоквартирных домов, восстановлены технико-эксплуатационные показатели качества прочности, устойчивости и надежности внутридомового инженерного оборудования и систем, строительных конструкций многоквартирных домов, проведены мероприятия по установке современного энергосберегающего оборудования, тепловой защите наружных ограждающих конструкций многоквартирного дома, составлены энергетические паспорта на каждый многоквартирный дом.

Участие области в программах Фонда способствовали тому, что на территории муниципальных образований Иркутской области – участниками данных программ реализованы мероприятия по реформированию жилищно-коммунального хозяйства. В частности, собственники помещений в многоквартирных домах избрали и реализуют один из способов управления многоквартирным домом. Также активно действуют управляющие организации, в том числе – коммерческие (с долей участия Иркутской области и муниципального образования в уставном капитале не более, чем 25 %), созданы и действуют ТСЖ, проведены работы по формированию земельных участков под многоквартирными домами и постановке их на кадастровый учет, ведется активная работа по установке общедомовых приборов учета потребления энергетических ресурсов и воды.

Следует также отметить, что в целом по Иркутской области выбрали и реализуют способ управления многоквартирным домом собственники помещений в 30 038 многоквартирных домах, что составляет – 41,93 % от общего количества многоквартирных домов, расположенных на территории, в которых собственники помещений выбрали данный способ управления.

В сфере управления многоквартирными домами работает 181 управляющая организация, создано и действует 581 ТСЖ, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в целях удовлетворения граждан в жилье (сокращенно – кооперативы).

С декабря 2009 г. в Иркутской области действует Некоммерческое партнерство управляющих многоквартирными домами Иркутской области «Содружество ЖКХ» – саморегулируемая организация

в сфере управления многоквартирными домами. Членами ее являются 87 управляющих организаций, расположенных на территории области и управляют жилищным фондом общей площадью 15,88 млн м², что составляет 33,6 от общей площади многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области (47,28 млн м²).

В Иркутской области создан Региональный центр общественного контроля и просвещения в сфере ЖКХ.

В системе теплоснабжения с начала 2001 г. в целом по области удалось добиться экономии ресурсов, в частности:

1. Сократить затраты на производство тепловой энергии, в том числе в части затрат на приобретение топливно-энергетических ресурсов за счет снижения потребления жидкого топлива (мазут, нефть) с 142 тыс. т в 2001 г. до 39 тыс. т в 2011 г.;

2. Сократить количество коммунальных теплоисточников с 1 370 до 1 057, количество теплоисточников на жидком топливе – с 80 до 41;

3. Распространить опыт опорных ресурсоснабжающих организаций, обладающих достаточными оборотными средствами и кадровым потенциалом, стабильно показывающих положительные результаты своей деятельности в течение 3–4 лет, на территории 15 муниципальных образований Иркутской области, имеющих наиболее острые проблемы при эксплуатации систем теплоснабжения, а также водоснабжения и водоотведения;

4. Привлечь в рамках государственно-частного партнерства инвестиции на проведение работ по строительству, реконструкции, модернизации систем коммунальной инфраструктуры в 2011 г. в сумме 169,0 млн р., в 2012 г. – 86,0 млн р.

В рамках государственных программ регулирования ЖКХ выполнены работы по строительству котельной в г. Бирюсинске (взамен ТЭЦ Бирюсинского гидролизного завода). Проведена реконструкция системы теплоснабжения в г. Тулуне, которая позволит обеспечить нормативным теплоснабжением микрорайоны города «Строитель» и «Гидролизный», переключив их нагрузки на модернизированный теплоисточник микрорайона «Угольщики», взамен ТЭЦ «Восточно-Сибирского комбината биотехнологий», которая нуждается в реконструкции.

Проведена отлаженная работа по снижению в топливно-энергетическом балансе г. Бодайбо потребления жидкого топлива (нефти, мазута). Техническое перевооружение котельной ЦОК-1 с увеличением установленной мощности с 40 Гкал/ч до 60 Гкал/ч по-

зволило вывести из эксплуатации нефтяные котельные № 4 и № 6, частично разгрузить мазутную котельную ЦОК-2, результатом стало снижение потребления жидкого топлива на 11,6 тыс. т (6 тыс. т нефти и 5,6 тыс. т мазута).

Мероприятия, реализованные в 2013 г., вывели из эксплуатации нефтяные котельные «Интернат» и «Экспедиция» (около 4 тыс. т), тепловая нагрузка подключена к строящейся блочно-модульной котельной.

Модернизация угольной котельной в г. Вихоревка Братского района позволила вывести из эксплуатации крупнейшую коммунальную электрокотельную (50 МВт), переведя ее в режим ЦТП.

В пос. Тайтурка, Усольского района, построена угольная котельная, взамен мазутной, что решило многолетнюю задачу постоянной задолженности перед поставщиками топлива, проблем, возникающих в начале и в прохождении отопительного сезона.

В целом по Иркутской области построены и введены в эксплуатацию более 20 блочно-модульных котельных, что позволило вывести из эксплуатации технически и морально устаревшие теплоисточники, выработавшие ресурс, уйти от использования дорогостоящих энергоносителей (жидкое топливо, электроэнергия). В 2013 г. проведено строительство 16 блочно-модульных котельных.

В сфере водоснабжения и водоотведения и в рамках долгосрочной целевой программы Иркутской области «Чистая вода» на 2012–2014 гг., утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 7 марта 2012 г. № 79-пп, реализованы ряд проектов в сфере водоснабжения и водоотведения. Так, в г. Бодайбо построена станция водоподготовки, что позволило обеспечить питьевой водой нормативного качества население города. Завершается строительство комплекса системы водоотведения в пос. Маркова Иркутского района (канализационный коллектор протяженностью 12,5 км, диаметром от 225 до 400 мм, пять канализационно-насосных станций) с подключением к сетям водоотведения г. Иркутска, что позволит решить многолетнюю задачу нарушения природоохранного законодательства, обеспечить потребителей пос. Маркова услугами водоотведения.

Начаты работы по реконструкции городского водозабора в г. Нижнеудинск и в рамках данной программы решена задача по бурению артезианских скважин с их обустройством в мало обводнённых населенных пунктах.

Для обеспечения финансовой устойчивости в работе ресурсоснабжающих организаций, осуществляющих деятельность в сфере тепло, водоснабжения, водоотведения, ежегодно за счет средств областного бюджета предоставляются субсидии на возмещение выпадающих доходов, возникающих вследствие государственного регулирования тарифов на коммунальные ресурсы (тепловая, электрическая энергия, холодная, горячая вода, водоотведение и очистка сточных вод, газ). Объем расходов областного бюджета на предоставление указанных субсидий вырос с 2008 г. с 1 672,1 млн р. до 2 149,2 млн р. в 2013 г.

В секторе электроснабжения действуют организационно-экономические методы финансового регулирования, т. е. инвестиционная деятельность субъектов естественных монополий в электроэнергетике в соответствии с Федеральным законом от 26 марта 2003 г. № 35 «Об электроэнергетике» является объектом государственного вмешательства в рамках отрасли.

Объем финансирования инвестиционных программ сетевых организаций за счет средств, включаемых в тариф на услуги по передаче электрической энергии, составил в 2011 г. – 4 703,9 млн р.; в 2012 г. – 4 511 млн р.

Большое внимание уделяется обеспечению централизованного электроснабжения отдаленных и труднодоступных населенных пунктов, где к числу наиболее важных социальных задач в период 2010–2012 гг. относилась электрификация поселков Инга, Сплавная, Новостройка и Чернушка-1 в Черемховском районе (1 060 чел.), в Киренском районе (1 131 чел.) – поселки Юбилейный, Вишняково, Петропавловское и д. Орлова, в Усть-Кутском районе – подключение к централизованному электроснабжению поселков Верхнемарковского муниципального образования (2 594 чел.) – с. Марково, д. Назарово, д. Глухово, пос. Заярново и д. Тира, пос. Селезневский (65 чел.) – в Нижнеилимском районе.

Активно ведутся работы по строительству и реконструкции приоритетных объектов электросетевого хозяйства на территориях Усть-Кутского, Киренского, Мамско-Чуйского, Иркутского, Катангского районов: проектирование и строительство ВЛ-220 кВ ПС «Иркутская» – ПС «Восточная» с ПС 220/110/10 кВ «Восточная» в Иркутском районе.

Проводится реконструкция ВЛ-110 кВ Усть-Кут-Киренск; реконструкция подстанции 35/10 кВ «Смоленщина» в Иркутском районе; реконструкция ПС 110/35/10 кВ «Пивовариха» в Иркутском рай-

оне; строительство подстанции 27,5/6 кВ «Шестаково» с ВЛ-6 кВ в Нижнеилимском районе; реконструкция подстанции 110/35/6 кВ «Азейская» в Тулунском районе; реконструкция ВЛ-110 кВ «Мамакан-Мусковит» в Мамско-Чуйском районе.

Сделана реконструкция ВЛ-35 кВ Мамско-Чуйского района и реконструкция электрических сетей в с. Подволошино Катангского района.

В секторе газификации и газоснабжения потребителей Иркутской области в настоящее время обеспечивается, в основном, сжиженным и сухим углеводородным газом нефтеперерабатывающих предприятий, поставляемым, в том числе, и из других субъектов РФ ОАО «Иркутскоблгаз», обслуживающим 11 районов области, 9 городов, 16 рабочих поселков, 225 населенных пунктов, в том числе 200 в сельской местности.

На 1 января 2013 г. количество квартир в Иркутской области, газифицированных сухим и сжиженным газом, составляло 211 567 ед. Многоэтажный жилищный фонд в городах газифицирован от групповых (газгольдерных) установок, которых насчитывается 161 шт. с количеством установленных дворовых емкостей 699 шт. Протяженность наружных газопроводов составляет 288,04 км. Суммарная реализация сжиженного газа за 2012 г. составила 27 201 т, в том числе на долю населения приходится три четверти от суммы.

В целях газификации природным газом к настоящему времени по долгосрочной целевой программе «Газификация Иркутской области на 2011–2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 18.10.2010 г. № 266-пп, введено в эксплуатацию 36,5 км межпоселковых газораспределительных сетей, подготовлено к использованию газа в качестве топлива девять котельных, подключено к использованию природного сетевого газа 158 индивидуальных домовладений, в том числе 64 семьи имеют льготы по подключению. Суммарно переведено и закуплено 60 муниципальных автобусов, работающих на компримированном природном газе, для них же выполнено обустройство специализированного бокса на 70 автомобилей. В 2012 г. потребление природного газа по всем группам потребителей – 6,3 млн м³, в том числе доля спроса со стороны населения – 5,3 %. Уровень реализации целевой программы в области реализуется, хотя спрос на газификацию далек от совершенства.

1.4. Качественные характеристики инфраструктуры ЖКХ и развития коммунальных услуг с учетом повышения региональной энергетической эффективности

Энергосбережение и повышение энергоэффективности рассматриваются одним из приоритетов государственной политики в сфере ЖКХ. В рамках областных и производственных программ выполнен ряд комплексных проектов, связанных с развитием и модернизацией инженерной инфраструктуры городов и населенных пунктов Иркутской области, реализованы мероприятия по оптимизации потребления топливно-энергетических ресурсов, направленных на сокращение использования дорогостоящих энергоносителей (электроэнергия, жидкое топливо). Как следствие, начиная с 2007 г., выведены из эксплуатации (в том числе с переводом на сжигание твердого топлива) 61 электростанция и 15 жидкотопливных котельных. К числу последних проведенных масштабных мероприятий относится комплексная реконструкция системы теплоснабжения г. Вихоревка, в том числе в поселке из эксплуатации выведена крупнейшая муниципальная электростанция, с переключением подключенной тепловой нагрузки на модернизированный угольный теплоисточник.

В целом, отметим, что после проведения мероприятий по реконструкции произошло резкое снижение потребления электроэнергии при производстве тепла. Удельный вес топливной составляющей в стоимости тепловой энергии снизился с 56,5 до 37,5 %, снизилось количество потребляемой электроэнергии на 71,3 млн кВт·ч. Фактический эффект составил 48,5 млн р. в год.

Мероприятия по замещению мощности электростанций угольными теплоисточниками, проведенные в д. Новожилино, с. Буреть, пос. Железнодорожный Усольского района в рамках концессионного соглашения с ОАО «Облжилкомхоз» характеризуются такими показателями, в том числе капитальные вложения за счет собственных средств предприятия составили – 37,7 млн р., а фактический эффект – 14,7 млн р. в год. Здесь можно отметить проект из коммунального сектора в г. Бодайбо, который связан с замещением котельных на дорогом жидком топливе (мазут, нефть) путем перевода их тепловых потребителей на теплоснабжение от крупной угольной котельной. В г. Усть-Кут – проект замещения котельных на дорогом жидком

топливе (мазут, нефть) путем перевода их тепловых потребителей на теплоснабжение от котельных на древесных отходах.

Отдельно отметим мероприятия в системе ОАО «Иркутскэнерго», когда через закрытие нескольких электрокотельных и централизации теплоснабжения на угольном теплоисточнике повышена эффективность и надежность теплоснабжения г. Иркутска в районе Ново-Ленино, при этом высвобождено 270 МВт электрических мощностей. После закрытия ряда электрокотельных в Правобережном округе г. Иркутска и перевода нагрузки по теплоснабжению на Ново-Иркутскую ТЭЦ удалось высвободить дополнительную электрическую мощность до 450 МВт.

Удалось увеличить эффект когенерации и располагаемую мощность ТЭЦ-9 в г. Ангарске на 151 МВт за счет мероприятий по частичному перераспределению нагрузки с ТЭЦ-10 на ТЭЦ-9.

Специфические природные и экономические условия труднодоступных и изолированных от энергосистемы потребителей области с учетом ресурсной обеспеченности создают предпосылки для использования различных типов возобновляемых источников энергии, которые могут стать дополнением к имеющимся источникам энергоснабжения (дизельные электростанции), сокращая тем самым объемы постоянно дорожающего жидкого топлива.

На основе анализа показателей потенциала возобновляемых природных энергоресурсов и обоснования экономической эффективности их использования на цели энергоснабжения определены первоочередные проекты сооружения возобновляемых энергоисточников на территории области. Приоритетными возобновляемыми источниками энергии для условий области являются малые и мини-ГЭС различных типов в зависимости от рельефа местности и уклона русел рассматриваемых рек.

К наиболее перспективным для реализации проектам относятся сооружения возобновляемых источников энергии, по которым имеются предварительные экономические обоснования по малым гидроэнергетическим станциям разного типа на реках:

а) малые ГЭС руслового типа на р. Киренга для с. Карам (Казачинско-Ленского района);

б) малые ГЭС деривационного типа на притоках Лены для с. Боярск и с. Орлинга Усть-Кутского района;

в) малые ГЭС деривационного типа на реках Тофаларии для с. Алыгджер и с. Верхняя Гутара Нижнеудинского района.

С учетом показателей солнечного и ветроэнергетического потенциала, наилучшие предпосылки для использования на цели энергоснабжения имеются в Ольхонском районе в с. Онгурены, где первый этап проекта реализации ветро-солнечной электростанции реализован уже в 2012 г.

За период наблюдений по итогам половины 2013 г. электростанцией выработано 110 622 кВт·ч электроэнергии, из которой объем «зеленой» составил 49 432 кВт·ч (44,7 %).

Для выработки аналогичного количества возобновляемой энергии применительно к прежней дизельной электростанции потребовалось бы не менее 14 тыс. л дизельного топлива, что в денежном эквиваленте составило около 611 тыс. р.

В г. Нижнеудинске на примере одного из микрорайонов «Экспресс» реализуется проект по формированию зон высокого охвата системами приборного учета и регулирования потребления энергетических ресурсов. Сделана установка приборов учета тепловой и электрической энергии, автоматизированных тепловых пунктов в 37 многоквартирных домах, с созданием интегрированной системы учета и управления используемых энергоресурсов автоматизированным сбором архивных данных с приборов учета.

В г. Байкальске действуют мероприятия по установке оборудования для регулирования на НГВ-1, приборов учета и регулирования на НГВ-3, НГВ-4, установка приборов учета, регулирования и балансировочных клапанов в многоквартирном жилом фонде.

Реализуются «пилотные» проекты по строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий, строений и сооружений, соответствующих высокому классу энергоэффективности. В г. Ангарске построены два энергоэффективных дома (24-квартирный в 2011 г., 38-квартирный – в 2012 г.).

Совместно с правительством в большинстве городов области реализуются мероприятия по проведению обязательных энергетических обследований объектов областной государственной и муниципальной собственности, оснащению жилищного фонда, присоединенного к системам централизованного энерго- и ресурсоснабжения, приборами учета, предоставляются социальные выплаты в целях частичного возмещения расходов по приобретению и установке приборов учета. В частности, разработаны две концепции пропаганды энергоэффективности и создания регионального демонстрационно-

образовательного центра в области энергосбережения, запуск первой очереди состоялся уже в 2013 г.

Оказывается, содействие в реализации программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в бюджетной сфере (поддержку получили две школы и больница в г. Ангарске, областная клиническая больница в г. Иркутске, школа в пос. Белореченск Усольского района).

Также в рамках долгосрочной целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории Иркутской области на 2011–2015 годы и на период до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 2 декабря 2010 г. № 318-пп, предоставляются социальные выплаты гражданам в целях частичного возмещения расходов по приобретению и установке приборов учета. Социальная выплата предоставляется отдельным категориям граждан в размере 50 % от фактических расходов по приобретению и установке индивидуальных и общих (для коммунальной квартиры) приборов учета использования воды и электрической энергии, но не более 5 тыс. р. на приобретение и установку всех приборов учета. В Иркутской области за период действия программы поддержку получили 17 тыс. семей.

Государственная поддержка оказывается и по оснащению приборами учета потребления энергоресурсов и воды государственным и муниципальным бюджетным учреждениям, а также по оснащению общедомовыми приборами учета многоквартирных домов, расположенных на территории области.

В полном объеме приборами учета потребления энергоресурсов в области к настоящему времени обеспечены только областные учреждения, в отношении которых ведется работа по организации систем диспетчеризации и удаленного мониторинга количественных и качественных параметров ресурсопотребления, что требует учета следующих вопросов:

- во-первых, энергосистема Иркутской области остается в настоящее время избыточной по электроэнергии и мощности. Ее характерной особенностью является преобладающая доля выработки электроэнергии на ГЭС – 72 % и соответственно большая зависимость выработки электроэнергии от режима водности водохранилищ;

- во-вторых, проблемной особенностью на электростанциях и котельных в Иркутской области является значительный физический износ оборудования;

– в-третьих, для восстановления работоспособности электростанций и котельных требуются капитальные вложения средств на реконструкцию, восстановительные и капитальные ремонты;

– в-четвертых, значительных ограничений в передаче мощности от источников электроэнергии по магистральным электрическим сетям 500 кВ в области в настоящее время нет, однако существует ограничения выдачи мощности Усть-Илимской ГЭС порядка 640 МВт. По этим сетям достаточно надежно обеспечивается электроснабжение потребителей.

Региональной особенностью объектов электропередач 500 кВ в Иркутской области является физический износ оборудования и устройств. В распределительных сетях 220 кВ и ниже имеются проблемные вопросы по загрузке оборудования, физическому износу устройств регулирования напряжения, что приводит к ограничению на технологическое присоединение новых потребителей электроэнергии.

Следует уделить особое внимание вопросам электроснабжения Бодайбинского района. На данный момент пропускная способность ВЛ 110 и 220 кВ. Таксимо-Мамакан составляет 65 МВт (в нормальной схеме) и 50 МВт (в ремонтных схемах). В районе существует дефицит электрической мощности в размере 10 МВт, а для масштабного освоения золотоносных месторождений района требуется дополнительно 115 МВт.

Функционирование энергосистемы области испытывает дополнительные ограничения за счет физического износа оборудования электростанций и котельных.

Развитие распределительного сетевого комплекса электрических сетей в Иркутской области сдерживается следующими факторами:

1) высокий процент износа объектов электросетевого хозяйства и объектов электроэнергетики в целом по Иркутской области (износ порядка 80 %);

2) наличие объектов электросетевого хозяйства, по которым не обеспечивается надежность и качество электроснабжения потребителей (нагрузка на трансформаторы на ряде центров питания превышает номинальную на 30 %);

3) наличие у сетевых организаций (ОАО «Иркутская электросетевая компания», ОГУЭП «Облкоммунэнерго», ОАО «РЖД» и др.) закрытых центров питания, имеющих ограничение на технологическое присоединение новых потребителей;

4) преобладание преимущественно радиальных схем электро-снабжения потребителей;

5) неудовлетворительное техническое состояние распределительных электрических сетей 0,4 и 6–10 кВт, особенно в северных районах Иркутской области (сечения проводов не соответствуют существующим нагрузкам);

6) значительная часть объектов социальной сферы и жизнеобеспечения не обеспечена требуемой категорией надежности электро-снабжения и отсутствием резервных источников электроснабжения.

В настоящее время на территории муниципальных образований наблюдается рост электрических нагрузок, в том числе из-за использования населением электроэнергии на цели отопления и энергоемких бытовых приборов.

Для обеспечения технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям новых и обеспечения качественного и надежного электроснабжения существующих потребителей в краткосрочной перспективе требуется решить вопросы. Во-первых, строительство новых и реконструкцию существующих центров питания; во-вторых, повышение надежности электроснабжения и приведение качества электрической энергии к техническим стандартам.

В целях преодоления существующих задач в распределительном сетевом комплексе государственной программой предусмотрены такие мероприятия, как строительство и реконструкция электрических сетей северных территорий Иркутской области, а также строительство и реконструкция электрических сетей территорий, формирующих Иркутскую агломерацию.

В секторе газификации и газоснабжения отметим, что область обладает мощной сырьевой базой, однако, имеет один из самых низких показателей, характеризующих уровень газификации для территории.

Отсутствие развитой областной газотранспортной системы отрицательно сказывается и на энергетической безопасности. Газ, как высокотехнологичный вид топлива, дает возможность для строительства на территории области новых объектов газовой генерации, и как следствие ликвидирует дефицит электрической мощности, повысит надежность энергосистемы и доступность централизованного электроснабжения для удаленных потребителей.

Наряду с освоением природного газа Братского газоконденсатного месторождения приоритетной задачей является начало газификации Иркутской области с Ковыктинского газоконденсатного место-

рождения, в числе первых потребителей которого должны стать индивидуальные домовладения и коммунальные теплоисточники.

В результате сложившихся тенденций в реализации мероприятий, предусмотренных законодательством об энергосбережении и повышении энергетической эффективности, определены следующие задачи:

1. Повысить уровень мониторинга энергопотребления и анализа динамики энергосберегающих процессов в регионе.

2. Ввести в эксплуатацию систему коммерческого и технического учета энергоресурсов.

3. Оптимизировать топливный баланс с учетом максимального включения местных энергоресурсов, в том числе за счет отходов производств, возобновляемых источников энергии и вторичных энергоресурсов.

4. Завершить работы по оснащению жилищного фонда и объектов муниципальной собственности приборами учета энергетических ресурсов и воды.

5. Повысить уровень эффективности использования энергоресурсов в производственной сфере, включая энергетику, так и в ЖКХ;

6. Снизить темпы энергетической составляющей в себестоимости большинства важнейших видов продукции и услуг.

7. Повысить загруженность энергопроизводящих и энергопотребляющих мощностей в работе оборудования в неоптимальных режимах с завышенным расходом топливно-энергетических ресурсов;

8. Контролировать потери энергоресурсов, обусловленные физическим и моральным старением оборудования, как у производителей, так и у потребителей ТЭР, включая потери в сетях, особенно тепловых.

9. Контролировать значительные потери энергоресурсов и воды из-за низкого уровня эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры и электросетевого хозяйства, а также наличия бесхозных объектов коммунальной инфраструктуры и электросетевого хозяйства.

В этих целях госпрограммой предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

1) оснастить жилищный фонд приборами учета потребления энергетических ресурсов и воды;

2) энергосбережение и повышение энергетической эффективности в коммунальной инфраструктуре области;

3) создать систему мониторинга и информационного и методического обеспечения мероприятий по энергосбережению;

4) содействовать строительству и реконструкции электрических сетей для обеспечения энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Реализация мероприятий подпрограммы осуществляется за счет средств областного бюджета в соответствии с законом Иркутской области об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, средств местных бюджетов (табл. 1.1).

Объемы финансирования мероприятий подпрограммы ежегодно уточняются при формировании областного бюджета на соответствующий финансовый год, исходя из возможностей областного бюджета и затрат, необходимых для реализации государственной программы.

Таблица 1.1

Объем финансирования подпрограммы, тыс. р.

Период	Общий объем	2014	2015	2016	2017	2018
Общий объем подпрограммы, в том числе	10 831 973	2 287 000	2 160 495	2 128 159	2 128 159	2 128 159
Из областного бюджета	10 831 926	2 286 978	2 160 470	2 128 159	2 128 159	2 128 159
Из местного бюджета	47	22	25	0	0	0

Привлечение средств федерального бюджета на реализацию мероприятий программы возможно при условии принятия правовых актов Российской Федерации, предусматривающих предоставление финансовой поддержки субъектам РФ на софинансирование аналогичных мероприятий за счет средств ФБ РФ.

2. ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ ПРЕДПРИЯТИЯ

2.1. Ликвидность предприятия и факторы ее определения

В рамках сочетания стратегии и тактики финансового менеджмента основной дилеммой является соотношение рентабельности и ликвидности, когда предприятия стремятся к успехам и зачастую им приходится жертвовать либо тем, либо другим. Попытка совместить динамичное развитие с наличием достаточного уровня денежных средств и высокой платежеспособностью требует взвешенного подхода к решению данного вопроса.

Ликвидные затруднения и соответственно низкие значения коэффициента текущей ликвидности могут свидетельствовать не о финансовом неблагополучии и неплатежеспособности, а о динамичном развитии предприятия, бурном наращивании оборота и быстром освоении рынка [73, с. 383–395].

Показатель ликвидности предприятия рассчитывается как относительный показатель, в числителе разность прибыль до выплаты процентов и налогов и абсолютный прирост активов, в знаменателе объем активов. Данное соотношение показателей равносильно отношению прибыли до выплаты процентов и налогов к объему активов минус прирост активов деленное на объем активов.

Таким образом, вопрос о достаточности средств предприятия для поддержания заданных темпов прироста оборота решается с учетом собственных источников финансирования, т. е. за счет самофинансирования.

В ситуации, когда вся чистая прибыль остается нераспределенной, и структура пассивов меняется в пользу собственных средств, то темп прироста объема продаж и выручки, с учетом действующих цен, ограничивается уровнем чистой рентабельности активов. Скажем, рентабельность активов по отношению чистой прибыли к активам составляет – 30 %, то, как раз на эти – 30 % увеличиваются и активы, и пассивы, и, как следствие, с учетом финансового прогнозирования данный прирост обеспечит соответствующий прирост выручки без серьезных проблем для собственного бюджета. В ситуации, когда выплачиваются дивиденды, то приходится ограничивать темпы при-

роста оборота процентом, который рассчитывается как отношение нераспределенной прибыли и активов.

В ситуации, когда наращение оборота обеспечивается за счет сочетания самофинансирования и кредитования и предполагает использование одного из двух приемов. Во-первых, при неизменности структуры пассивов, вопрос решается на основе равенства внутренних и внешних темпов роста. Другими словами, приемлемым признается такой темп прироста оборота, который совпадает с процентом прироста собственного капитала, и на такой же процент увеличиваются заемные средства.

Во-вторых, когда конкретный темп прироста оборота превышает возможный темп прироста собственного капитала, то приходится привлекать дополнительные внешние источники финансирования через расчет потребности в дополнительном внешнем финансировании.

Второй аспект наложения краткосрочных и долгосрочных целей деятельности предприятия проявляется через финансовую устойчивость, которая проявляется через сочетание четырех благоприятных характеристик его финансово-хозяйственного положения.

Во-первых, платежеспособность, т. е. высокая исправность в обязательствах и расчетах, при этом своевременность и полнота выполнения обязательств выступают основными признаками высокой платежеспособности.

Во-вторых, ликвидность баланса, т. е. достаточность степени покрытия заемных источников активами, соответствующими по срокам их оборачиваемости в деньги на расчетных и других счетах предприятия с учетом сроков погашения обязательств, т. е. высокое качество соответствия активов баланса источникам их обеспечения.

В-третьих, кредитоспособность, т. е. достойное возмещение кредитов с процентами и финансовыми издержками, а также предоставление во временное пользование другим субъектам на рынке денежной наличности на разные сроки и с различными целями, что определяет высокий уровень такой способности предприятия на разных этапах его жизненного цикла.

В-четвертых, рентабельность или прибыльность работы предприятия, которое обеспечивает требуемое развитие с учетом рыночной конъюнктуры, свидетельствует о хорошем уровне дивидендов и поддержании текущего курса акций на рынке.

Выполнение всех перечисленных характеристик предполагает соблюдение ряда важнейших балансовых пропорций. Конкретизация

балансовых пропорций одна из самых полезных в практическом плане конкретизаций в плане наложения текущих и долгосрочных целей жизненного цикла предприятия.

Далее перечислим балансовые пропорции более детально и дадим краткую характеристику каждой из них.

1. Балансовая пропорция через взаимосвязь между наиболее ликвидными активами, в том числе денежные средства, краткосрочные ценные бумаги, свободно обращающиеся на фондовом рынке должны покрываться за счет наиболее срочных обязательств, в виде кредиторской задолженности, или превышать их.

2. Быстрореализуемые активы, к их числу относится нормальная дебиторская задолженность, без учета сомнительной задолженности, а также средства на депозитах должны полностью обеспечиваться за счет краткосрочных пассивов, в том числе краткосрочные кредиты и займы и та часть, долгосрочных кредитов и займов, срок погашения которых приходится на данный отчетный период или превышает их.

3. Медленно реализуемые активы, в том числе запасы готовой продукции, производственные запасы должны покрываться долгосрочными пассивами, в том числе долгосрочными кредитами и займами или превышать их.

4. Труднореализуемые или постоянные активы, которые находятся на балансе предприятия длительное время – долгосрочные внеоборотные активы, должны обеспечиваться постоянными пассивами, т. е. собственным капиталом, и не превышать их.

Перечисленные правила финансирования активов баланса и выполнение первых трех неравенств ведут к выполнению главной – четвертой балансовой пропорции, имеющей глубокий экономический смысл. Сопоставление итогов первых трех групп по активам и по пассивам выступает условием для выполнения четвертого правила. Соблюдение минимального уровня финансовой устойчивости и наличия у предприятия собственных оборотных средств. В ситуации, когда одно или несколько выражений имеют знак, противоположный зафиксированному в оптимальном, то ликвидность баланса в большей или меньшей степени отличается от абсолютной. При этом недостаток средств по одной группе компенсируется их избытком по другой группе, однако, компенсация при этом имеет место лишь по стоимости, т.к. в реальной ситуации с платежами менее ликвидные активы не могут заместить более ликвидные активы. В данном во-

просе авторы согласны с мнением А. Д. Шеремета, Р. С. Сайфулина [15; 75, с. 66–67].

Наконец, вышеизложенные пропорции основных статей баланса могут быть детализированы с помощью системы финансовых коэффициентов. Для достижения предприятием финансовой устойчивости нужно стремиться выдержать обозначенные балансовые пропорции, хотя это и трудно в условиях вытеснения долгосрочного кредита краткосрочным. В продолжении разговора о рациональности балансовых пропорций в практической деятельности при анализе финансовой деятельности предприятий и после расчета финансовых коэффициентов переходят к анализу и прогнозированию вероятности банкротства.

В дальнейшем на практике воплощение эффекта наложения краткосрочных и долгосрочных целей деятельности предприятия находит отражение в комплексном управлении всеми активами и пассивами через матрицы финансовой стратегии. Матрицы помогают спрогнозировать «критический путь» предприятия на ближайшие годы, наметить допустимые пределы риска и выявить ресурсный порог расходов и доходов. Из большого разнообразия матриц предпочтение отдано той, в которой значение результата финансово-хозяйственной деятельности комбинируется с разными значениями текущей хозяйственной и финансовой деятельности. Перечисленные взаимосвязи тесно коррелируются с темпами роста оборота. Матрица зависимости имеет вид квадрата, а граница пересекает его по диагонали, и делит квадрат на две зоны. Над диагональю – зона успехов, т. е. положительное значение аналитических показателей и как следствие создание ликвидных средств. Под диагональю – зона дефицитов, т. е. отрицательный значения аналитических показателей, и как следствие возникает спрос на ликвидные средства.

Диагностика финансового состояния компании определяет выбор стратегии развития. С одной стороны, можно выбрать ограниченный рост и небольшие риски, но можно и выбрать агрессивную стратегию, как следствие высокие риски и расчет потребности в дополнительном финансировании [42, с. 122–137].

Традиционно при анализе ликвидности используются несколько признаков классификации оборотного капитала и активов: по видам, по характеру финансовых источников формирования, по характеру участия в операционном процессе, по времени функционирования, по статьям, по степени ликвидности, по практике контроля.

В рамках данной работы нас интересуют два взаимосвязанных между собой признака классификации: по статьям; по источникам финансирования. Перечень статей оборотного капитала на основе баланса по составу включает производственные запасы, дебиторскую задолженность, незавершенные затраты, денежные средства и т. д.). Классификация по источникам финансирования требует некоторого пояснения, так как именно она указывает на то, какой частью оборотных активов следует управлять.

В данном вопросе можно воспользоваться матрицей сочетания и выбора политики комплексного оперативного управления текущими активами и текущими пассивами [73, с. 327–329], в которой используется определенная классификация источников средне- и краткосрочного финансирования.

Сочетание различных типов в политике управления текущими активами и пассивами характеризуется матрицей, отражающей комплексный подход к оперативному управлению оборотным капиталом (табл. 2.1).

В контексте нашего исследования рассмотрим свойственный управляющим компаниям в ЖКХ тип оперативного управления текущими пассивами. Принцип текущего финансирования агрессивного типа определяет, что в основе управления текущими пассивами лежит подход, когда в общей сумме пассивов преобладает краткосрочный кредит.

Согласно данной матрице к агрессивному управлению текущими пассивами подходит либо умеренная, либо агрессивная стратегия в формировании текущих активов. Для управляющих компаний в сфере ЖКХ присущ агрессивный тип финансирования.

Таблица 2.1

Матрица сочетания и выбора соответствия политики управления текущими активами и пассивами

Политика управления текущими пассивами	Политика управления текущими активами		
	консервативная	умеренная	агрессивная
Агрессивная	НЕТ	сочетаются	сочетаются
Умеренная	сочетаются	сочетаются	сочетаются
Консервативная	сочетаются	сочетаются	НЕТ

Агрессивность финансирования сочетается либо с агрессивным, либо с умеренным типом управления активами, но не сочетается с консервативным типом формирования активов.

В ситуации, когда у компании высокая доля краткосрочных обязательств в общей сумме пассивов, то причиной возникновения долгов происходит из-за нарушения платежно-расчетной дисциплины, и как следствие ведет к росту дебиторской задолженности.

1. Агрессивная политика характеризуется повышением уровня эффекта финансового рычага, когда постоянные затраты отягощаются процентами за кредит, увеличивается сила воздействия операционного рычага, но все же в меньшей степени, чем при преимущественном использовании более дорогого долгосрочного кредита, как это бывает в случае выбора консервативной политики управления текущими активами.

В данном контексте предприятие не ограничивает рост текущих активов, и значительные денежные средства держит свободными на счетах. Накапливает запасы товарно-материальных ценностей и как результат в структуре валюты баланса преобладают текущие активы, а период оборота текущих активов удлиняется, что позволяет уверенно решать проблему платежеспособности (для бизнес-компаний занятых в производстве), но компания теряет относительно уровня экономической рентабельности. Данному типу свойственно абсолютное преобладание краткосрочного кредита в общей сумме пассивов.

2. Умеренная политика проявляется как золотая середина в части уровня краткосрочного кредита в общей сумме пассивов. Золотая середина относительно продолжительности оборота, текущей ликвидности, платежеспособности, отдачи в виде экономической рентабельности активов.

Другими словами, характеристика и выбор политики управления активами и источниками финансирования состоит в том, чтобы определить достаточный уровень рациональности размещения текущих активов в их согласованном выборе величины и структуры источников финансирования. Учитывая, что предприятия различных сфер и масштабов деятельности испытывают неодинаковые потребности в текущих активах для поддержания заданного объема выручки или оказания услуг, то и выбор источников финансирования их величины и структуры сопровождается поиском инструментов эффективного управления, снижения доли расходов на привлечение и поиск дополнительных источников.

С точки зрения финансового менеджмента гораздо большее значение имеет обеспечение надлежащего объема оборотных активов предприятия, поэтому финансовые аналитики под оборотным капиталом подразумевают оборотные активы (оборотные средства, текущие активы).

Факторный анализ изменения составляющих брутто-оборотного капитала позволяет определить узкие места в обеспечении финансово-хозяйственной деятельности и наметить пути их преодоления с целью повышения эффективности использования оборотных средств. Чрезмерно крупные объемы оборотных активов снижают доходность инвестированного капитала (ROI), недостаток же их может привести к дефициту ресурсов и сказаться на обеспечении бесперебойной работы предприятия.

Решение о требуемом уровне оборотных активов связано с выбором стратегии развития компании. В зависимости от подхода к управлению оборотным капиталом различают три вида стратегии: консервативную, умеренную, агрессивную, которые отличаются соотношением доходности и риска.

В табл. 2.2 представлены стратегии управления оборотными активами с учетом соотношения риска и доходности.

В ситуации, когда компания работает в условиях отсутствия перебоев с возвратом дебиторской задолженности, имеет смысл реализовывать агрессивную политику, т. е. сокращать резервы и использовать высвободившиеся денежные средства. Но, когда не удастся добиться оптимальной реализации поставок в режиме реального времени, и дебиторы периодически задерживают оплату, необходимо реализовывать консервативную политику управления оборотными активами – создавать избыточные запасы и резервы, устанавливать лимиты на дебиторскую задолженность. Данные подходы применимы к предприятиям, занятым производством товаров.

При выборе стратегии развития предприятия обязательно требуется определение посильных темпов прироста оборота и принятия решения об источниках финансирования. При этом всегда нужно учитывать, что рост ликвидности, происходит за счет уменьшения рентабельности, а стремясь к увеличению рентабельности, надо быть готовым к повышенному риску.

Управление оборотным капиталом включает как саму процедуру управления активами, так и принятие решения о выборе источни-

ков их финансирования между кратко- и долгосрочными. Выбор основываться на компромиссе между рентабельностью и риском.

Способы финансирования активов предусматривают принятие оптимальных решений для достижения максимальной рентабельности бизнеса при минимальном риске. Каждая фирма вырабатывает определенную политику по оплате закупок, оплате труда персонала, налогам и другим статьям расхода, поэтому суммы кредиторской задолженности и начислений по текущим обязательствам не оказывают значительного влияния на принятие решений.

Таблица 2.2

Стратегии управления оборотными активами

Подходы	Реализация на практике	Соотношение доходности и риска
Запасы		
Консервативный	Формирование завышенного объема страховых и резервных запасов на случай перебоев с поставками и прочих форс-мажорных обстоятельств	Большие потери на хранении запасов и отвлечении средств из оборота, как следствие, – снижение доходности. Уровень риска остановки производства – минимальный
Умеренный	Формирование резервов на случай типовых сбоев	Средняя доходность и риск
Агрессивный	Минимум запасов, поставки «точно в срок»	Максимальная доходность, но малейшие сбои грозят остановкой (задержкой) производства
Дебиторская задолженность		
Консервативный	Жесткая политика предоставления кредита и инкассации задолженности, минимальная отсрочка платежа, работа только с надежными клиентами	Минимальные потери от образования безнадежной задолженности и задержки оплаты, но уровень продаж и конкурентоспособность невелики
Умеренный	Предоставление среднерыночных (стандартных) условий поставки и оплаты	Средняя доходность. Средний риск
Агрессивный	Большая отсрочка, гибкая политика кредитования	Большой объем продаж по ценам выше среднерыночных, но также высока вероятность появления просроченной дебиторской задолженности

Подходы	Реализация на практике	Соотношение доходности и риска
Денежные средства		
Консервативный	Хранение большого страхового остатка денежных средств на счетах	Временные проблемы с инкассацией, приводящие к задержке планируемых платежей, могут привести к их обесценению
Умеренный	Формирование сравнительно небольших страховых резервов, инвестирование только в самые надежные ценные бумаги	Средняя доходность. Средний риск
Агрессивный	Хранение минимального остатка денежных средств, вложение свободных денежных средств в высоколиквидные ценные бумаги	Предприятие рискует не расплатиться по срочным обязательствам или понести потери из-за привлечения незапланированного краткосрочного финансирования

Безусловно, отсрочка платежей по счетам кредиторов может быть переменным фактором, влияющим на принятие решений по финансированию. Но если компания имеет широкий ассортимент товара для продажи или большой номенклатурный перечень комплектующих и материалов для производства, движение по которым (оборачиваемость) отличается, то говорить о кредиторской задолженности, как о постоянном источнике финансирования не стоит. Такого рода краткосрочные обязательства относятся к спонтанному финансированию. За их счет финансируется какая-то часть оборотных активов фирмы, и они, как правило, колеблются вместе с изменениями календарных объемов производства или продаж, а в случаях с начисленными налогами – вместе с получением прибыли. По мере реального роста инвестиций в оборотные активы стремится к увеличению и сумма начислений и кредиторской задолженности, частично способствуя наращиванию активов.

Разумеется, деньги извлекаются из оборота, и дальше события развиваются по стандартному сценарию, в частности через некоторое время выясняется, что собственных средств на оплату поставок сырья и материалов не хватает, а директору приходится срочно искать деньги, чтобы закрыть возникший кассовый разрыв – буквально упрашивать дебиторов пораньше погасить.

Для решения подобных проблем рекомендуют строго следовать нескольким правилам:

- долгосрочные активы должны финансироваться за счет долгосрочных пассивов;
- источников финансирования оборотных активов должно хватать для обеспечения бесперебойной деятельности компании в условиях максимальной загрузки мощностей (как производственных, так и логистических);
- коэффициент текущей ликвидности всегда должен быть не меньше 1.

Несмотря на кажущуюся простоту перечисленных требований, определить потребности компании в оборотном капитале, а также в средствах, необходимых для финансирования рабочего капитала, оказывается непросто.

В работе исследовались два ключевых аспекта управления оборотным капиталом: определение требуемого объема оборотных активов и их финансирование. Эти два аспекта взаимосвязаны. При прочих равных условиях компания, следующая консервативной стратегии поддержания высокого уровня оборотных активов, будет находиться в более выгодном положении для успешного получения краткосрочных ссуд, чем компания, уменьшающая оборотные активы до агрессивно низкого уровня.

С другой стороны, компания, целиком мобилизующая капитал для оборотных активов за счет выпуска акций, будет иметь более выгодное положение с точки зрения рисков, что может позволить ей занять более агрессивную позицию, когда дело дойдет до падения оборотных активов до низкого уровня. Ввиду их взаимозависимости оба эти аспекта управления оборотным капиталом следует рассматривать в совокупности.

Когда предприятие уверено в перспективном спросе на свою продукцию, в связанных с ним поступлениях по счетам кредиторов, а также в своих собственных производственных планах, то оно может составить график погашения задолженности в точном соответствии с планом поступления чистых денежных средств. Это приведет к максимизации прибыли, так как отпадет спрос на увеличение (и относительно малорентабельных) оборотных активов, а также превышении реального спроса на долгосрочные источники финансирования. Однако ситуация коренным образом меняется, когда в уровнях продаж и связанных с ними поступлениях денежных средств нет никакой уверенности. Чем шире разброс распределения вероятностей образова-

ния чистых денежных средств, тем к большей марже безопасности будет стремиться руководство компании.

Если исходить из того, что предприятие не в состоянии обеспечить оперативное получение ссуды в случае непредвиденного истощения денежных средств. Как результат, оно сможет обеспечить маржу безопасности лишь, во-первых, увеличивая уровень оборотных активов (в частности, денежных средств и рыночных ценных бумаг) или, во-вторых, увеличивая сроки платежа по ссудам, которые берутся на финансирование бизнеса. И то, и другое отрицательно скажется на рентабельности. В первом случае средства вкладываются в относительно малопродуктивные активы. Во втором – предприятие должно выплачивать проценты за кредит в те периоды времени, когда эти средства будут не нужны, а кроме всего прочего, долгосрочная задолженность предполагает более высокие затраты на выплату процентов, чем задолженность краткосрочная.

Решение о выборе надлежащей маржи безопасности принимается при рассмотрении вопросов о риске и рентабельности, а также с учетом принципиального отношения руководства к работе в условиях риска.

Когда предприятие может договориться о получении ссуды в критический момент, то анализ ситуации следует производить иначе. Чем выше уверенность компании в возможности получения ссуды по первому требованию, тем меньше необходимость в обеспечении маржи безопасности с помощью описанного выше механизма.

Когда компания может договориться о кредитных линиях или об автоматически возобновляемых кредитах, это позволяет им брать ссуду по первому требованию, тогда она должна сравнивать затраты на достижение этих договоренностей со стоимостью других решений. Есть, конечно, границы того, какого объема ссуду компания может получить по первому требованию. Следовательно, она все же должна создать определенную маржу безопасности исходя из соображений, рассмотренных выше.

2.2. Общая и экономическая характеристика управляющей компании

ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»

С введением ЖК РФ государство создало систему гарантий для населения по оказанию коммунальных услуг и регулированию цен на

услуги ЖКХ через утверждение тарифов. Оно делегировало свои полномочия собственникам жилых помещений по их содержанию и с этого момента плата за жилье, ее состав, условия и порядок внесения определяются собственниками помещений на общих собраниях дома. Собственники МКД (многоквартирного дома) самостоятельно выбирают способ управления, либо ТСЖ, либо управляющая компания.

С развитием частной инициативы в управлении домами возникли требования к финансированию капитального ремонта за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, согласно которому доля частных управляющих компаний должна составлять не менее 50 % от общего числа.

В Иркутске в 2006 г. созданы четыре управляющих компании: Северное, Южное, Западное и Восточное. До 2009 г. 100 % пакет акции компаний находился в муниципальной собственности. На сегодняшний день муниципалитету принадлежит лишь – 25 % пакетов акций всех компаний, за исключением Восточного управления ЖКС.

Так с 01.09.2006 г. на территории Октябрьского района г. Иркутска приступило к работе ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами» (ЮУЖКС) и руководство приняло решение сохранить удобный порядок обслуживания домов и работы с населением в микрорайонах.

Для эффективного функционирования компании руководству потребовалось учесть различные по составу и структуре особенности в формировании доходов и расходов, а также условия их предоставления в сфере деятельности всех предприятий ЖКХ, т. е. обеспечивать населению комфортное проживание путем предоставления жилищно-коммунальных услуг, отвечающих современным стандартам качества [66, с. 52]. Управляющие компании в жилищно-коммунальном хозяйстве предназначены для того, чтобы обеспечить взаимодействие большой совокупности предприятий, служб и хозяйств, расположенных в городе или на другой территории.

Наиболее типичный состав и структура затрат, оказываемых предприятиями ЖКХ представлена на (рис. 2.1). Больше половины всех затрат в структуре коммунальных услуг управляющей компании ОАО «ЮУЖКС» занимает горячая вода и отопление – 58 %, на долю содержания жилого фонда и приходится – 20 % всех затрат, в том числе в эту статью входят расходы на благоустройство и поддержание чистоты городских (поселковых) и дворовых территорий, своевременный

вывоз бытовых отходов. На текущий ремонт – 10 %, на водоотведение – 7 %, на холодную воду – 4 %, на электроэнергию – 1 %.

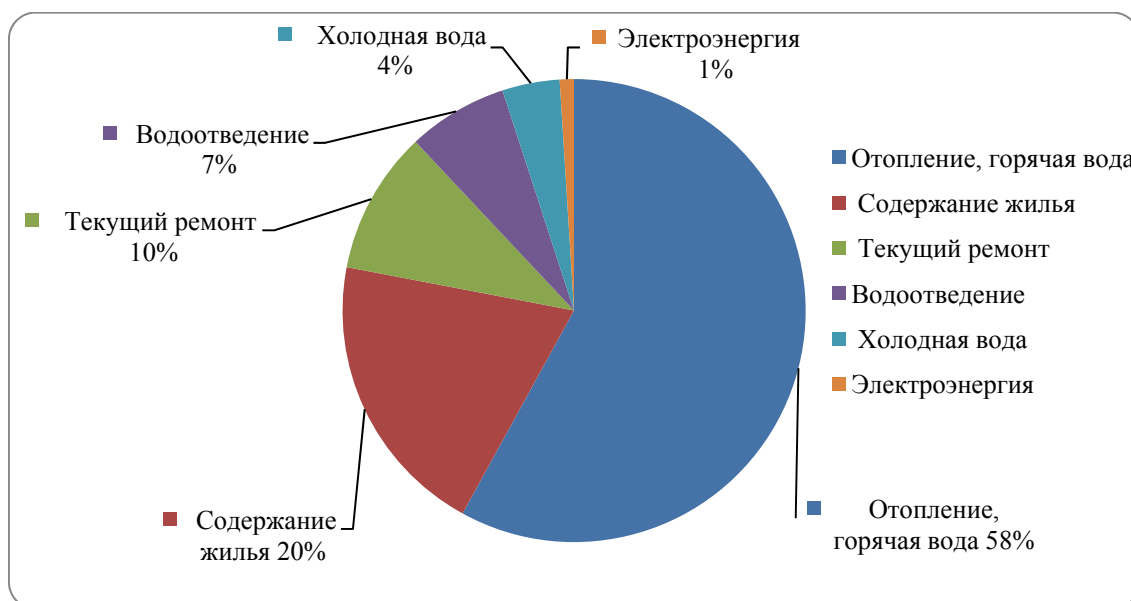


Рис. 2.1. Состав затрат на коммунальные услуги

Эффективность деятельности предприятий ЖКХ оказывают прямое влияние на качество и условия жизни населения, его здоровье, социальное благополучие и работоспособность. Для поддержания жизнедеятельности городов и населенных пунктов на все отрасли ЖКХ выполняют соответствующие каждой из подотраслей функций:

1. Обслуживание жилищного фонда через подрядные организации, т. е. ремонт.

2. Ресурсоснабжение потребителей (электро- и теплообеспечение, горячее и холодное водоснабжение, а также водоотведение и водоочистка).

3. Содержание и благоустройство придомовых и уличных территорий (их озеленение и постоянная санитарная очистка, своевременный вывоз мусора и бытовых отходов и др.).

4. Содержание и эксплуатация инженерных систем (теплоисточников, тепловых, водопроводных и канализационных сетей, а также сетей электро- и газоснабжения и др.).

Таким образом, ЖКХ как отрасль экономики отличается своими специфическими особенностями это – социальная направленность, высокая изношенность основных фондов, высокая дотационность отрасли, региональные и климатические различия.

Управляющей компании ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами».

Основные виды деятельности ОАО «Южное управление ЖКС»:

- управление эксплуатацией жилого фонда;
- управление эксплуатацией нежилого фонда;
- обеспечение работоспособности электрических внутридомовых сетей;
- обеспечение работоспособности внутридомовых тепловых сетей;
- уборка производственных, жилых помещений и оборудования;
- сбор и обработка сточных вод;
- уборка территории;
- восстановление после загрязнения и аналогичная деятельность.

К приоритетным относят: предоставление собственникам жилья полного комплекса услуг по профессиональному управлению и техническому обслуживанию объектов жилого фонда, с гарантией высокого качества работ и ответственности перед собственниками жилья, в том числе обеспечение работоспособности электрических сетей, тепловых сетей, техническое обслуживание канализационных систем, сбор мусора, бытовых отходов, уборка территории.

На предприятии ОАО «Южное управление ЖКС» применяется общая система налогообложения, а учетная политика на предприятии формируется в соответствие с законодательством о бухгалтерском учете и отчетности и соответствующими нормативно-правовыми актами.

Вознаграждение УК принимается равным – 1 % от общего поступления по оказанным жилищным услугам (по статье «Текущий ремонт», «Содержание» и т. д.).

Кроме содержания и ремонта общего имущества управление многоквартирным домом подразумевает также предоставление коммунальных услуг (табл. 2.3).

Правоотношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг потребителям, урегулированы Правилами предоставления коммунальных услуг [10, с. 7–9].

Согласно п. 3 «Правил» 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, с использованием которых населению коммунальные услуги.

Другим словами, ресурсоснабжающие и предприятия, обслуживающие внутридомовые инженерные сети как поставщики ресурсов могут оформлять свою деятельность в разных правовых рамках.

Таблица 2.3

Поставщики коммунальных услуг ОАО «Южное управление ЖКС»

Перечень коммунальных ресурсов	Поставщик
Холодная вода	МУП «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 «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 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 платы за ремонт, уборку территории, вывоз ТБО и т. д., то плата исключительно за эти услуги будет являться выручкой управляющей компании. Платежи за электричество, отопление и водоснабжение для управляющей компании как исполнителя услуг рассматриваются как входящие денежные потоки и являются доходом управляющей компании.

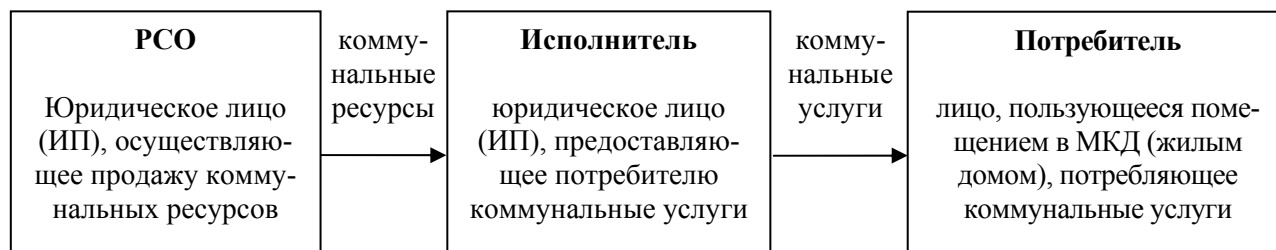


Рис. 2.2. Коммунальные ресурсы и услуги: поставщик, исполнитель и потребитель

Для описания особенности отношений между собственниками и ресурсоснабжающей организацией (РСО), а также определения роли управляющей компании в этих отношениях, разберемся с понятиями (рис. 2.2).

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.

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, электро-снабжения, 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 РСО 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 снабжения каждым коммунальным ресурсом.

2. Собственники МКД 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 дого-

вора о приобретении коммунальных ресурсов поставщиков, т. е. ресурсоснабжающими организациями. Собственники нежилых помещений МКД 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. 2.4).

Таблица 2.4

Обязанность по внесению платы за жилье согласно
ст. 153 ЖК РФ

Субъект	Момент возникновения обязанности
1. Собственника жилого помещения	с момента возникновения права собственности на жилое помещение, т. е. с момента государственной регистрации (ст. 223 ГК РФ)
2. Наниматель и арендатор	с момента заключения соответствующего договора найма или аренды жилого помещения
3. 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 [21].

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

С позиции ст. 154 ЖК РФ «плата за жилое помещение» включает: за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; за наем (для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения).

Однако с экономической точки зрения жилищные услуги целесообразно представить как:

- услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома;
- управлению многоквартирным домом.

Таким образом, понятие жилищные услуги включает в себя как оказываемые управляющей организацией услуги в части управления и содержания (договор возмездного оказания услуг), так и выполняемые работы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома (договор подряда) по обеспечению надлежащего содержания многоквартирного дома.

Для определения стоимости работ и услуг как по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, так и услуг по управлению многоквартирным домом составляется смета, которая утверждается собственниками жилых помещений на общем собрании и устанавливается на срок не менее чем один год. В ситуации, когда на общем собрании собственники приняли решение об оказании дополнительных работ и услуг, то расходы на дополнительные работы и услуги должны быть сформированы отдельно.

Размер платы за жилое помещение устанавливается из расчета утвержденной на общем собрании годовой стоимости работ и услуг за 1 м² общей площади жилого помещения, а затем общая сумма затрат распределяется на 12 месяцев. Таким образом, плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в этом доме определяются на год вперед, т. е. являются плановыми показателями.

Доходы ОАО «Южное управление ЖКС» в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на: доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы (табл. 2.5).

Таблица 2.5

Классификация доходов ОАО «Южное управление ЖКС»
по видам деятельности

Виды дохода	Составные элементы
Доходы от обычных видов деятельности	
Выручка от оказания жилищно-коммунальных услуг	Выручка за жилищные услуги
	Выручка за коммунальные услуги

Виды дохода	Составные элементы
Доходы от обычных видов деятельности	
Выручка от услуг по управлению МКД [2, ст. 162]	Выручка управляющей компании
Прочие доходы: – реклама; – установка антенн	Поступления, связанные с использованием общего домового имущества МКД

Доходами от обычных видов деятельности являются выручка от оказания жилищно-коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирными домами в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и другой деятельности, непосредственно способствующей оказанию этих услуг. При этом выручка формируется как в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества, так и величине дебиторской задолженности. В соответствии же с видами деятельности совокупная выручка компании представлена выручкой за жилищные услуги, коммунальные услуги и выручка управляющей компании.

Выручка признается на основании сводных данных за истекший месяц полученных от организации, осуществляющей информационно-справочное (биллинговое) обслуживание базы данных лицевого счетов собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов, находящихся на обслуживании организации.

Основным условием признания расходов ОАО «ЮУЖКС» также является связь с оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД. Подразделяются расходы также на два вида: от обычных видов деятельности и прочие расходы. Экономическая же классификация представлена в следующей таблице (табл. 2.6).

Таблица 2.6

**Классификация расходов ОАО «Южное управление ЖКС»
по видам деятельности***

Расходы по обычным видам деятельности	
Расходы, связанные с оказанием жилищно-коммунальных услуг	Жилищные услуги: 1. содержание: – освещение МОП; – обслуживание лифтов и насосного оборудования; – паспортно-регистрационная служба; – аварийное обслуживание; – информационно-справочное обслуживание (услуги по содержанию и приборы учета); – вывоз ТБО (ЖБО);

Расходы по обычным видам деятельности	
	– дезинфекционные мероприятия;
	2. текущий ремонт (включая информационно-справочное обслуживание);
	3. капитальный ремонт
	Коммунальные услуги: – отопление; – горячее водоснабжение (ГВС); – холодное водоснабжение (ХВС); – электроэнергия; – водоотведение или канализация
Расходы, связанные с оказанием услуг по управлению МКД	расходы, связанные с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами)

Отдельно рассмотрим особенности формирования таких расходов по обычным видам деятельности, как материальные затраты, амортизация и фонд оплаты труда.

Материальные затраты достаточно специфичная статья расходов управляющей компании, поскольку представлена не только затратами на приобретение материалов, но и затратами на управление. Управляющая компания, хотя и передает работы по содержанию и ремонту специализированным подрядным организациям, осуществляет приобретение необходимых для этого материалов, комплектующих, инвентаря и т. д. собственными силами. Что же касается затрат по управлению, то они представлены офисными, канцелярскими, транспортными, социальными и пр. затратами, связанными с деятельностью административно-управленческого персонала управляющей компании.

Особенностью исчисления амортизационных отчислений является выбор линейного способа начисления амортизации и использование дополнительного ограничения для признания имущества амортизируемым: стоимость его должна составлять не менее 40 тыс. р. Выбор этих условий амортизационной политики направлен на сближение бухгалтерского и налогового учета управляющей компании.

Что же касается затрат на оплату труда, то управляющей компании удалось существенным образом ее оптимизировать. Так с момента создания компании численность персонала сократилась, благодаря передаче по договору аутсорсинга услуг по ведению бухгалтерского учета и формированию расчетов платы за жилищные и коммунальные услуги, а также пообъектного учета.

Исходя из специфики деятельности жилищно-коммунального хозяйства, плата собственников помещений за жилое помещение и коммунальные услуги является основным источником дохода управляющих компаний. Расходами для управляющих компаний является оплата работ и услуг сторонних организаций, предоставляющих коммунальные и жилищные услуги.

Ориентация на рыночные модели организации жилищно-коммунального хозяйства в России изменила представления об экономической роли платы за жилье.

Основной принцип регулирования платы за жилье, закрепленный на государственном уровне состоит в том, что собственники жилых и нежилых помещений в МКД обязаны брать на себя расходы на содержание принадлежащего им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество [43].

ЖК РФ содержит легальное определение категории «плата за жилое помещение» – плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. В состав платы входит также содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, другими словами, мест общего пользования (т. е. лестниц, лифтов, чердаков, подвалов, крыш и др.). При этом капитальный ремонт общего имущества проводится за счет собственника жилищного фонда. В свою очередь, для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения, в состав платы за жилое помещение также включается плата за пользование жилым помещением (плата за наем), устанавливаемая собственником жилищного фонда [2, ст. 154].

Таким образом, структура платы за жилое помещение включает плату:

- за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- за наем (для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения).

Для анализа составляющих структуры платы за жилое помещение, прежде всего, необходимо сориентироваться в перечне работ и услуг как по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, так и по управлению им.

Состав и виды коммунальных услуг, их нормативно-правовое регулирование рассматривалось нами более подробно в гл. 1.1.

Отсутствие четких указаний законодателя относительно второй составляющей платы за жилое помещение – услуги и работы по управлению многоквартирным домом позволяет выделить лишь их примерный состав. К числу услуг и работ по управлению многоквартирным домом относят:

- планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- планирование финансовых и технических ресурсов;
- осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением договорных обязательств;
- оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;
- сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- ведение технической документации на переданные в управление объекты; работа с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;
- взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения; выполнение функций, связанных с регистрацией граждан (ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка и др.).

Таким образом, эффективная организация деятельности управляющей компании практически полностью определяется особенностями данного вида деятельности. Так обеспечение устойчивого состояния управляющих компаний для надлежащего исполнения ими своих обязанностей обусловило необходимость проверки законности выбора и качества управления МКД управляющей организацией. Кроме того, с позиции осуществления такого контроля все более актуальным становится институт саморегулирования. Так в г. Иркутске четыре наиболее крупные управляющие организации являются членами СРО НП «Содружество ЖКХ», целью деятельности которого является не только контроль соответствия деятельности членов определенным критериям, но и повышение эффективности управления: создание единой информационной базы и программ Пообъектного учета.

2.3. Анализ финансового состояния

ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»

Информационной базой для проведения финансового анализа является финансовая отчетность. Отчетность ОАО «Южное управление ЖКС» составляется в соответствии с требованиями законодательства, ПБУ, Налоговым кодексом и т. д. Ежегодно на сайте компании публикуются «Бухгалтерский баланс» и «Отчет о финансовых результатах» (см. прил. 1, 2). В прил. 3 представлен агрегированный баланс за 2010–2014 гг.

На основе проведенного анализа финансового состояния ниже будут рассмотрены (в параграфе 2.4) особенности деятельности исполнителя в получении коммунальных ресурсов и предоставлении коммунальных услуг – управляющей компании как посредника.

Устойчивость финансового положения компании в значительной степени зависит от целесообразности и правильности вложений финансовых ресурсов в активы. В процессе функционирования величина активов, и их структура претерпевают постоянные изменения. Так, в структуре активов управляющей компании ОАО «Южное управление ЖКС» за анализируемый период наибольший удельный вес занимают оборотные активы. Динамика доля оборотных активов имеет скачкообразную тенденцию, так доля их изменялась в разные периоды по-разному, по сравнению с началом анализируемого периода к концу периода она постепенно имеет тенденцию к снижению. По данным прил. 3 в 2010 г. доля оборотных активов составляла – 96,42 %, а в 2011 г. ее доля в сравнении с предыдущим периодом возросла, и составила самое высокое за весь анализируемый период значение – 99,23 %. Затем в 2012 г. доля оборотных активов составила – 84,39 %, а в 2013 г. ее доля возросла в сравнении с предыдущим периодом и составила – 86,98 %. Наконец, в 2014 г. на долю оборотных активов пришлось – 85,43 %.

Состав оборотных активов за этот период изменялся, но не значительно, так в 2010 г. в состав входила дебиторская задолженность, на ее долю пришлось – 40 %, денежные средства самое максимальное значение за весь анализируемый период – 50 %, краткосрочные финансовые вложения отсутствовали. В 2011 г. в составе оборотных активов дебиторская задолженность была на втором месте за весь анализируемый период, и имела значение – 52,29 %, денежные средства на втором месте после предыдущего периода снизились и составили – 34%, и краткосрочные финансовые вложения составили – почти 10 %.

В 2013 г. возросли краткосрочные финансовые вложения – 30,72 %. Это самое максимальное значение за анализируемый период, дебиторская задолженность снизилась почти в 2 раза и составила – 24,59 %, а денежные средства – 28,97 %. К 2014 г. доля дебиторской задолженности возросла и достигла самого максимального значения за весь анализируемый период – 54,26 %, краткосрочные финансовые вложения в сравнении с 2013 г. снизились и составили – 20,75 %, денежные средства – 10,26 %, это самое низкое значение за весь анализируемый период. Наименьший удельный вес в структуре активов за весь анализируемый период приходится на статью запасы и прочие оборотные активы.

Внеоборотные активы в структуре баланса за анализируемый период колеблются от 0,77 до 14,57 %, представлены статьями основные средства и отложенные налоговые обязательства и финансовыми вложениями. Наблюдается изменение структуры внеоборотных активов в связи с приобретением основных средств и финансовыми вложениями в 2012 г.

Структура активов баланса соответствует специфике деятельности управляющей компании по оказанию услуг населению, т. е. ей нет нужды покупать в собственность основные средства, как для предприятий, занятых производством товаров [42, с. 122–137].

В период с 2010 по 2012 г. валюта баланса уменьшалась на 10,71 % в 2011 г. и на 7,63 % в 2012 г. за счет снижения денежных средств и нестабильной динамики дебиторской задолженности. В период с 2012 по 2014 г. валюта баланса увеличивается, в основном за счет роста дебиторской задолженности.

По состоянию на 2013 г. валюта баланса составила – 118 967 тыс. р., по сравнению данными за 2012 г. она увеличилась на – 16 751 тыс. р., что составило – 16,39 % за счет увеличения денежных средств, которые в свою очередь возросли на – 19 881 тыс. р., их рост в сравнении с предыдущим периодом составил – 136,40 %; краткосрочные финансовые вложения возросли на – 13 000 тыс. р., что составило – 49,06 %.

На протяжении всего анализируемого периода 2010–2014 гг. одновременно происходило снижение запасов, в относительном выражении их снижение происходило с 5,28 % в 2010 г. – до 0,14 % к 2014 г.

Валюта баланса по состоянию на 2014 г. составляла – 164 442 тыс. р., в сравнении с 2013 г. увеличилась на – 45 485 тыс. р., в относительном выражении темп роста к 2013 г. составил – 138 %.

Рост обусловлен увеличением дебиторской задолженности и стоимости основных средств.

Прочие оборотные активы составляют наименьшую долю в активе баланса и в период 2010–2013 гг. имеют нестабильную динамику.

Пассив баланса по состоянию на начало 2011 г. сформирован на 93,10 % за счет заемных средств и на 6,88 % за счет собственного капитала. В 2010–2011 гг. заемные средства на 100 % представлены кредиторской задолженностью, в 2012–2014 гг. на долю оценочных обязательств приходится 0,63 % и 0,28 %, 0,12 % соответственно по годам. Собственный капитал в 2012 г. сформирован на 0,30 % за счет уставного капитала и на 99,70 % за счет суммы нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) (см. прил. 4).

Собственный капитал УК ОАО «Южное управление ЖКС» представлен уставным капиталом и нераспределенной прибылью (непокрытым убытком), в 2014 г сформирован резервный капитал в размере – 36 тыс. р. Изменения в составе собственного капитала показаны в приложении 4. За анализируемый период собственный капитал имеет нестабильную динамику: возрастает в 2011 г. и резко снижается в 2012 г., далее незначительный рост в 2013 г. и продолжает снижаться к 2014 году – 20960 тыс. р.

Изменения обусловлены ростом и снижением нераспределенного убытка. В 2012 г. собственный капитал снижается примерно 3 раза. Происходит это за счет увеличения непокрытого убытка: в абсолютном выражении собственный капитал уменьшился на – 22 127 тыс. р. за счет увеличения нераспределенной прибыли. В 2013 г. собственный капитал увеличивается на – 91 тыс. р. за счет снижения непокрытых убытков, однако величина убытков остается значительной.

За период 2012–2014 г. управляющая компания имеет значительный размер непокрытых убытков. В 2012 г. величина непокрытого убытка составила 14 831 тыс. р., в 2013 г. непокрытый убыток равнялся 14 776 тыс. р. и в 2014 г. он достиг 20 960 тыс. р. Относительная доля в балансе его увеличивается: в 2010 г. на его долю приходилось 9 %, в 2011 г. компания покрыла убытки и получила прибыль в сумме 7 260 тыс. р, а в 2012 г. доля непокрытого убытка только возросла и составила 6,56 %, в 2013 г. – 14,51 %, и в 2014 г. – 12,75 %.

Иными словами, наблюдается тенденция, что предприятие тратит больше, чем зарабатывает. Непокрытый убыток значительно превышает сумму уставного капитала, что привело к отрицательной величине собственного капитала компании. Данный факт является не-

гательной характеристикой, означающей потерю финансовой устойчивости компании – значительную зависимость финансового положения компании от заемных источников финансирования.

Рост пассивов в балансе в 2012 г. сложился за счет увеличения кредиторской задолженности по сравнению с 2011 г. на 13 061 тыс. р., что в относительном выражении составило 12,68 %. На рост валюты баланса в 2011 г. повлияли две тенденции. Увеличение в активе баланса статьи краткосрочные финансовые вложения и одновременно с этим в активе произошло снижение дебиторской задолженности, а в пассиве баланса изменение сложилось за счет статьи «кредиторская задолженность». В 2013 г. она возросла на 6 983 тыс. р., что по сравнению с 2012 г. составило 14,63 %. В 2014 г. кредиторская задолженность возросла на 51 623 тыс. р., что на 38,7 % больше в сравнении с 2013 г.

Следует отметить, что состояние дебиторской и кредиторской задолженности оказывает значительное влияние на финансовые результаты деятельности предприятия. Уменьшение дебиторской задолженности приводит к ускорению оборачиваемости капитала предприятия, росту его деловой активности.

Наращивание кредиторской задолженности подрывает ликвидность предприятия, отрицательно влияет на имидж предприятия должника, снижает его кредитоспособность и инвестиционную привлекательность.

Коэффициенты финансовой устойчивости демонстрируют долгосрочную устойчивость компании как способность расплачиваться по своим обязательствам в долгосрочном аспекте. Одновременно с этим в текущем периоде платежеспособность компании анализируется через показатели ликвидности.

К основным показателям структуры капитала, относятся коэффициент независимости, коэффициент финансовой устойчивости, коэффициент зависимости от заемного капитала, коэффициент финансирования и некоторые другие. Основное назначение данных коэффициентов состоит в том, чтобы охарактеризовать уровень защиты интересов кредиторов.

Структура капитала свидетельствует о высокой зависимости от внешнего финансирования. Долгосрочная платежеспособность и долгосрочная финансовая устойчивость имеют существенный риск из-за неустойчивой структуры капитала и появления дефицита собственных оборотных средств.

Коэффициент независимости характеризует независимость предприятия от внешних кредиторов. Он показывает долю собственных средств в совокупных активах предприятия. Теоретически считается, что если коэффициент независимости больше или равен 0,5, то риск для кредиторов минимален, так как реализовав половину имущества, компания сможет погасить свои обязательства.

Расчеты коэффициентов независимости или автономии представлены в табл. 2.7.

Таблица 2.7

Показатели анализа финансовой устойчивости
ОАО «Южное управление ЖКС», 2010–2014 гг.

Коэффициенты	2010	2011	2012	2013	2014
1. К финансирования	–0,08	0,07	–0,12	–0,11	–0,11
2. К автономии	–0,09	0,07	–0,14	–0,12	–0,13
3. К маневренности собственных средств	–11,01	14,42	–5,94	–7,17	–6,83

В 2011 г. коэффициент автономии составлял 0,07 и показывал, что активы предприятия почти на 100 % (практически полностью) сформированы за счет заемных средств. Однако в течении последних трех лет коэффициент автономии принимал отрицательные значения.

В ситуации, когда коэффициент автономии принимает отрицательное значение, предприятие можно характеризовать как зависимое от внешних источников финансирования. Отрицательное значение коэффициента автономии (в 2013 г. – 0,12, в 2014 г. – 0,13) обусловлено прежде всего ростом убытков компании. Выводы по результатам финансовой устойчивости дополнены анализом свободного денежного потока, посредством которого можно выявить возможности в своевременности платежей (табл. 2.8).

Таблица 2.8

Показатели анализа свободного денежного потока
ОАО «Южное управление ЖКС», 2010–2014 гг.

Коэффициенты	2010	2011	2012	2013	2014
1. Чистая прибыль (убыток), тыс. р.	(15 605)	18 468	(22 091)	55	(6 148)
2. Амортизация, тыс. р.	503	446	443	1 047	1 117
3. ЧДП (Cash flow), тыс. р.	–15 102	18 914	–21 648	1 102	–5 031
4. Валюта баланса, тыс. р.	123 918	110 644	102 206	118 967	164 442
6. К самофинансирования	–	0,17	–	0,01	–

По данным табл. 2.8 чистый денежный поток имеет отрицательное значение, что говорит о его недостаточности. Так, в 2014 г. недостаток чистого денежного потока составил 5 031 тыс. р.

За анализируемый период коэффициент самофинансирования либо имеет низкое значение, в 2013 г. его значение составило 0,01, либо имеет отрицательное значение, что подтверждает вывод о том, что предприятие недостаточно эффективно использует потенциал увеличения собственных средств.

Кроме анализа платежеспособности предприятия, особую роль играет такое направление анализа, как эффективность использования имущества, через показатели деловой активности.

Классически деловая активность кроме абсолютных показателей и темпов их роста (например, выручка, прибыль от продаж и т. д.) характеризуется коэффициентами оборачиваемости. Коэффициенты оборачиваемости и периоды оборота текущих активов и пассивов за анализируемый период рассчитаны в табл. 2.9.

Таблица 2.9

Показатели анализа деловой активности
ОАО «Южное управление ЖКС» за 2010–2014 гг.

Коэффициенты	2010	2011	2012	2013	2014
1. Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, раз	20,53	18,46	23,16	36,31	11,53
2. Продолжительность оборота дебиторской задолженности, дни	18	20	16	10	31
3. Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, раз	7,57	9,82	8,78	7,76	5,42
4. Продолжительность оборота кредиторской задолженности, дни	48	37	41	46	66
5. Коэффициент оборачиваемости запасов, раз	156,07	304,57	841,92	4373,54	4335,88
6. Продолжительность оборота запасов, дни	2,31	1,18	0,43	0,08	0,08
7. Коэффициент оборачиваемости денежных средств, раз	20,00	11,90	16,30	30,82	60,97
8. Продолжительность оборота денежных средств, дни	46	46	46	46	46

Коэффициенты	2010	2011	2012	2013	2014
9. Производственный цикл, дни	2	1	1	1	1
10. Операционный цикл, дни	65	66	61	56	77
11. Финансовый цикл, дни	–17	–34	–29	–361	–35
12. Затратный цикл, дни	20	21	16	10	31
13. Кредитный цикл, дни	48	37	41	46	46
14. Чистый цикл, дни	–28	–16	–25	–36	–15

Текущее расходование денежных средств и их поступления, как правило, не совпадают по времени, в результате у предприятия возникает потребность в большем или меньшем объеме финансирования в целях поддержания платежеспособности. Чем ниже скорость оборота оборотных активов, тем больше потребность в финансировании. Таким образом, финансовое положение предприятия, его ликвидность и платежеспособность непосредственно зависят от того, насколько быстро средства, вложенные в активы, превращаются в реальные деньги.

В компании за период 2010–2014 гг. коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности составлял по периодам соответственно следующие значения. В 2010 г. период оборота составил – 20,53 оборотов или продолжительность одного оборота в днях составляла – 18 дней. В 2011 г. произошло снижение коэффициента оборачиваемости, скорость оборота составила 18,46 оборотов, продолжительность одного оборота возросла на два дня и составила 20 дней. В 2012 г. скорость оборачиваемости дебиторской задолженности вновь возросла в сравнении с 2011 г. и составила 23,16 оборотов в год, а продолжительность одного оборота в днях соответственно снизилась и составила 16 дней. В 2013 г. скорость оборачиваемости дебиторской задолженности вновь увеличилась в сравнении с предыдущим периодом и составила 36,31 оборотов за год, что привело к сокращению продолжительности одного оборота в днях до 10 дней, что в принципе не плохой результат. Наконец, в конце анализируемого периода в 2014 г. скорость оборачиваемости дебиторской задолженности снизилась и составила 11,53 оборотов в год, что в днях соответствовало продолжительности – 31 день, т. е. месяц.

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности в 2010 г. составил 7,57 оборотов, а продолжительность одного оборота кредиторской задолженности в днях соответствовало 48 дням. В 2011 г. скорость оборота возросла, что говорит о положительной ди-

намике, и составило 9,82 оборота, что в днях сократило продолжительность одного оборота в сравнении с предыдущим периодом на 11 дней быстрее, или фактически составило 37 дней. В 2012 г. коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности вновь снизился в сравнении с предыдущим периодом и составил – 8,78 оборотов в год. Продолжительность одного оборота в днях возросла на 4 дня, и составила 41 день. В 2013 г. коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности продолжил тенденцию к снижению, скорость составила – 7,76 оборота в году, что соответствовало – 46 дням продолжительности оборота. Наконец, в 2014 г. к концу анализируемого периода снижение скорости оборота кредиторской задолженности вновь продолжилось, значение коэффициента составило – 5,42 оборота, а в днях продолжительность одного оборота возросла и составила – 66 дней.

В анализируемом периоде значительно увеличился период оборота дебиторской задолженности и кредиторской задолженности, что отразилось на увеличении производственного операционного, затратного, кредитного цикла.

При этом следует отметить, что период погашения кредиторской задолженности на 35 дней больше, чем дебиторской задолженности, что объясняется превышением суммы кредиторской задолженности над дебиторской в 2,07 раза. Причина этого – более низкая скорость обращения кредиторской задолженности по сравнению с дебиторской задолженностью. Такая ситуация может рассматриваться положительно, так как обеспечивает дополнительный приток денежных средств, но только в случае, если невелика доля просроченных платежей. В противном случае дефицит платежных средств при условии наступления сроков погашения долговых обязательств может привести к дальнейшему росту кредиторской задолженности и в конечном итоге к неплатежеспособности предприятия.

Производственный цикл за период 2010 г. составил два дня, в остальные периоды с 2011 по 2014 г. он равнялся одному дню. Операционный цикл в компании за период с 2010 по 2014 г. составлял соответственно по годам: 2010 г. – 65 дней; 2011 г. – 66 дней, что на один день больше в сравнении с 2010 г. В 2012 г. операционный цикл равнялся 61 дню, что на 4 дня меньше, чем в предыдущем периоде. В 2013 г. он снизился на пять дней и составил 56 дней, и наконец, в 2014 г. операционный цикл резко возрос на 21 день и составил 77 дней.

Данные из табл. 2.9 свидетельствуют о том, что длительность операционного цикла компании составила – 77 дней, т. е. в течение 77 дней деятельность осуществлялась за счет средств поставщиков (кредиторов).

Финансовый цикл в компании за период 2010–2014 г. имел разные значения, весьма резко отличающиеся по периодам, что говорит о непостоянном характере в движении денежных средств, в расчетах с поставщиками и получением платежей за коммунальные услуги с населения. Так, в 2010 г. финансовый цикл составил (–17 дней), самое минимальное значение за весь анализируемый период. Финансовый цикл показывает, какой в среднем разрыв во времени между поступлением денег и оплатой счетов поставщиков. Самый длительный разрыв во времени поступления денег и их расходовании наблюдался в 2013 г. (–361 день), т. е. почти год компании испытывала спрос на денежную наличность, не выполняла обязательства в полной мере и тем самым демонстрировала неплатежеспособность, что отразилось на ее ликвидности.

При сравнении затратного и кредитного циклов, можно отметить, что кредитный цикл превышал затратный в среднем на 28 дней в 2010 г. В 2011 г. превышение составляло 16 дней. В 2012 г. – 25 дней, в 2013 г. – 36 дней и в 2014 г. – на 15 дней. Продолжительность во времени выполнения своих обязательств превышает время на оказание услуги в среднем на 24 дня.

Чистый цикл показывает отклонение между кредитным и затратным циклом, самое максимальное значение приходится на 2013 г., когда чистый цикл составил (–36,41 дней), самое максимальное значение за весь анализируемый период. Самые минимальные значения наблюдались в период 2011 г. – (–15,95), и в 2014 г. (–15,10 дней).

Для более полной оценки финансового состояния компании требуется провести горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах (см. прил. 5).

Из прил. 5 видно, что темп роста выручки за 2014 г. снизился по сравнению с 2013 г. на 7,43 %. Как отмечалось выше, на снижение выручки повлияла передача части обслуживаемых домов другим управляющим компаниям, что не является негативным фактором в деятельности компании способным в дальнейшем оказать негативное влияние на финансовое состояние.

Темп роста себестоимости за 2014 г. снижен на 4,28 % по сравнению с отчетными данными за 2013 г., что связано со снижением выручки в отчетном периоде, также отмечается снижение темпов валовой прибыли.

Нестабильную динамику имеет чистая прибыль (убыток). Положительный результат наблюдается в 2011 и в 2013 гг., который составил 18 468 тыс. р. и – 55 тыс. р. соответственно. В 2014 г. сформировался убыток – 6 148 тыс. р. Так как прибыль является основным источником поступления денежных средств, особенно в долгосрочной перспективе ее стабильное получение и рост положительно характеризуют финансовое положение компании, но на данном предприятии мы наблюдаем убыток, что говорит о противоположном состоянии.

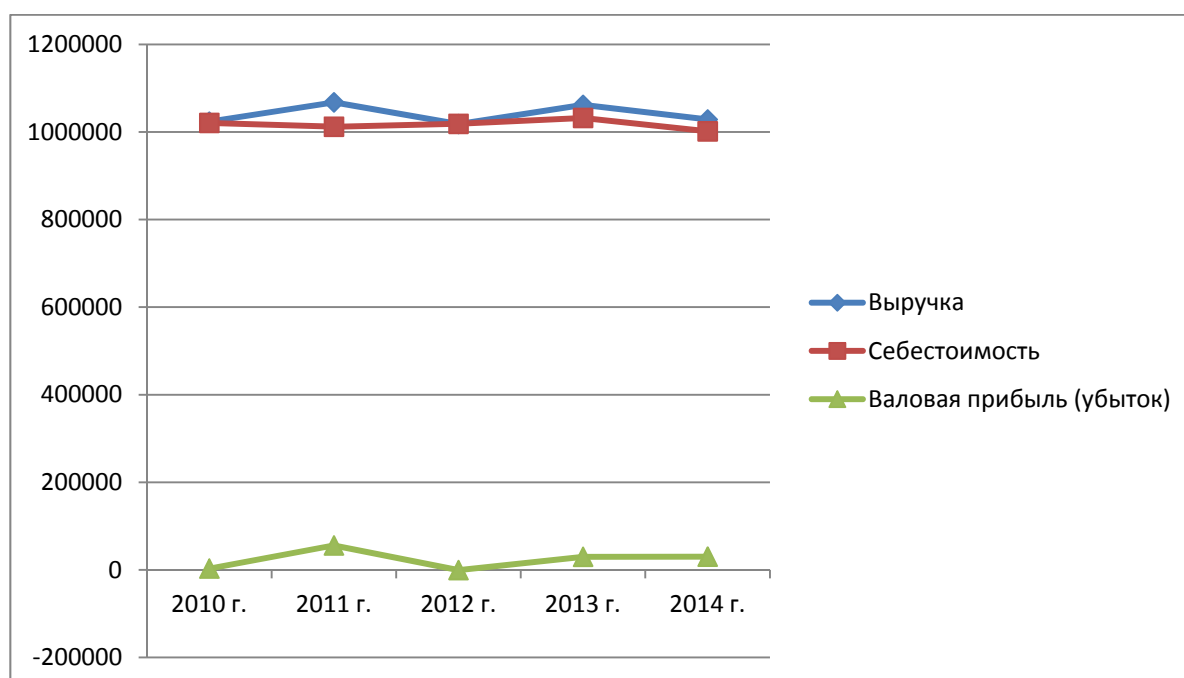


Рис. 2.3. Динамика выручки и ее составных элементов ОАО «Южное управление ЖКС» за период с 2010–2014 гг.

На рис. 2.3 представлена динамика выручки, валовой прибыли и себестоимости, где видно, что в 2012 г. выручка и валовая прибыль отсутствуют.

Выручка ОАО «Южное управление ЖСК» формируется за счет оказания услуг населению. В 2014 г. выручка составила 1 028 651 тыс. р., что на 33 351 тыс. р. меньше, чем в предыдущем периоде. За 2013 г. получено выручки от оказания услуг населению в

сумме – 1 062 002 тыс. р. или в среднем за месяц – 88 500,0 тыс. р. Выручка управляющей компании формируется из поступающих денежных средств от населения в оплату коммунальных и жилищных услуг. По сравнению с 2012 г. выручка увеличилась на 43 710 тыс. р., что в относительном выражении составило 4,30 %. Снижение выручки в 2012 г. по сравнению с 2011 г. составило 49 486 тыс. р., в относительном выражении она снизилась на 4,6 %, что связано с передачей части обслуживаемых домов другим управляющим компаниям и не является негативным фактором в деятельности компании ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами», и не способно в дальнейшем оказать отрицательное влияние на ее финансовое состояние.

Себестоимость в 2014 г. составила 1 001 89 тыс. р. темп роста по сравнению с прошлым периодом составил 97,04 %, а в абсолютном выражении себестоимость снизилась на 30 567 тыс. р. Себестоимость за 2013 г. составила 1 032 156 тыс. р., она возросла по сравнению с отчетными данными за 2012 г. на 13 431 тыс. р., что на 1,3 % больше, чем за прошлый год. Темп роста выручки превышает темп роста себестоимости, что является позитивным фактором в деятельности компании. Снижение выручки в 2012 г. на фоне роста себестоимости, привело к формированию убытка в данном периоде.

В 2013 и 2014 гг. отмечается рост суммы управленческих расходов на 9 375 тыс. р. Однако в 2012 г. по сравнению с 2011 г. расходы снижаются на – 1 938 тыс. р. или 4,98 %.

Валовая прибыль в 2014 г. составляет 27 062 тыс. р., что на 2 784 тыс. р. меньше, чем в прошлом периоде, а темп роста составляет 90,67 %. Валовая прибыль за 2013 г. составила 29 846 тыс. р., и увеличилась по сравнению с отчетными данными за 2012 г. на – 30 289 тыс. р., что связано с превышением темпа роста выручки над темпом роста себестоимости в отчетном периоде.

На рис. 2.4. показана структура прибыли за 2010–2011 гг. Динамика финансовых показателей видна за период 2010–2011 гг., в 2012 г. снижение результатов, а в 2013 г. компания покрывала убытки, сбалансировала свою деятельность, но в дальнейшем она вновь упустила возможность сформировать положительный финансовый результат.

За анализируемый период сформировался убыток от продаж, к 2014 г. он составил – 30 190 тыс. р. Темп роста управленческих рас-

ходов превышает темп роста валовой прибыли, что и привело к формированию убытка от продаж.

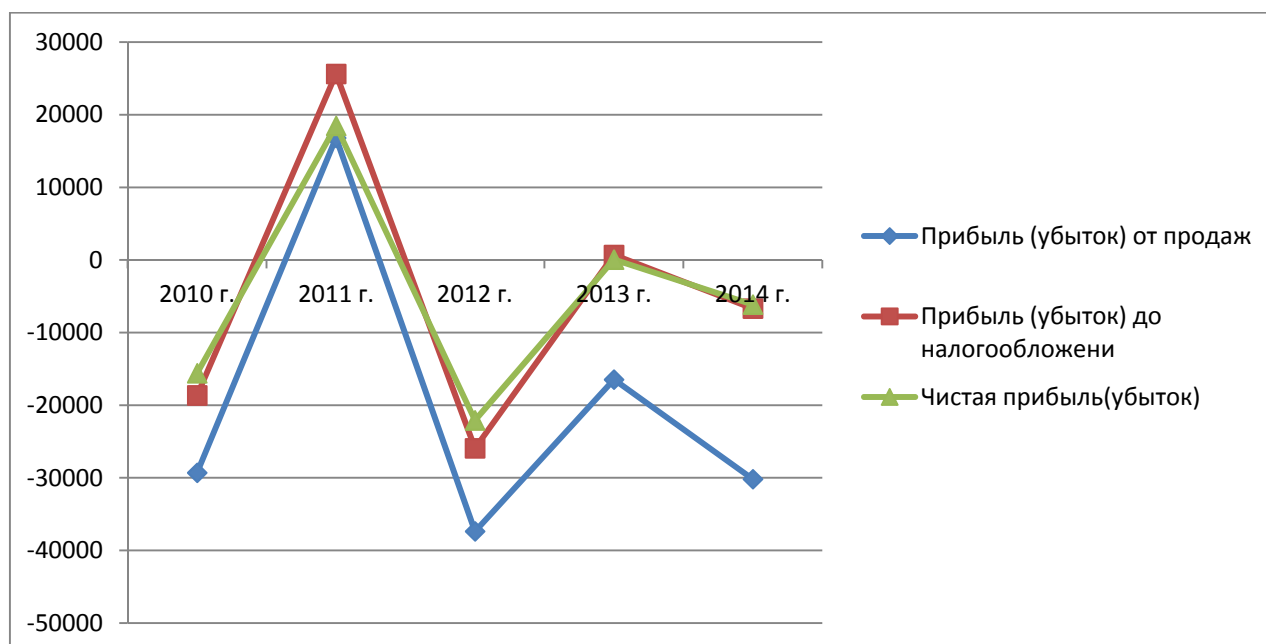


Рис. 2.4. Структура прибыли ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2014 гг.

Прибыль до налогообложения за анализируемый период имеет нестабильную динамику, по состоянию на 2013 г. составляет 691 тыс. р., в другие периоды сформировался убыток, к 2014 г. он составил 6 689 тыс. р.

Чистая прибыль по итогам работы в 2013 г. имеет тенденцию роста, увеличена по сравнению с отрицательным финансовым результатом за 2012 г. и составляет 55 тыс. р.

При этом следует отметить, что были рассчитаны так же различные соотношения прибыли и вложенного капитала, которые принято называть рентабельностью активов и рентабельностью капитала (табл. 2.10).

Таблица 2.10

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

Коэффициенты	2010	2011	2012	2013	2014
1. Рентабельность оборотных активов	–0,16	0,23	–0,30	0,01	–0,05
2. Рентабельность активов	–0,15	0,23	–0,25	0,01	–0,04

Коэффициенты	2010	2011	2012	2013	2014
3. Рентабельность собственного капитала	1,44	2,43	1,52	0,00	0,30
4. Рентабельность продаж	–0,03	0,02	–0,04	–0,02	0,03

Анализ показателей рентабельности, говорит о том, что предприятие имеет низкую рентабельность. Рентабельность активов за период 2010–2014 гг. имеет резкие колебания, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения данных показателей. В 2010 г. рентабельность активов имела отрицательное значение (–0,16). В 2011 г. компания получило положительный результат, и рентабельность составила – 23 %. Через год в 2012 г. рентабельность активов вновь снизилась, так как у компании был в этот период непокрытый убыток. В 2013 г. рентабельность составила всего 1 %, а концу анализируемого периода рентабельность вновь снизилась на 6 % и составила 5 %.

Это объясняется еще и тем, что по законодательству организации, которые заняты в сфере ЖКХ по оказанию жилищных услуг населению, не имеют права брать повышенную плату за оказанные коммунальные услуги, а за жилищные услуги – не более 12 % от стоимости всех оказанных жилищных услуг. Предприятие является низкорентабельным, что изначально предусматривается законодательством, когда отсутствуют реальные рычаги роста доходности.

В целом можно сделать следующие выводы о финансовом состоянии ОАО «Южное управление ЖКС»:

- отсутствует собственный оборотный капитал;
- большая зависимость от краткосрочных источников финансирования, в том числе кредиторской задолженности;
- основная деятельность компании является убыточной;
- чистый денежный поток отрицательный, что ухудшает текущую платежеспособности предприятия.

2.4. Характеристика ликвидности

ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»

Способность предприятия платить по своим краткосрочным обязательствам характеризуется как ликвидность или текущая платежеспособность. Предприятие считается ликвидным, до тех пор, пока оно в состоянии выполнить свои краткосрочные обязательства, реализуя оборотные активы [42, с. 122–137].

Что касается ликвидности, то, во-первых, необходимо различать ликвидность имущества, баланса и предприятия. В данном случае нас интересует ликвидность предприятия как способность в полном объеме и своевременно погашать текущие обязательства, при этом сохраняя возможность продолжать свою деятельность как минимум в прежних масштабах. Уровень же платежеспособности предприятия может быть представлен как характеристика финансового состояния предприятия за период, на основании данных о ликвидности на конкретный момент времени.

Показатели, характеризующие ликвидность предприятия, представлены в табл. 2.11.

Таблица 2.11

Показатели ликвидности
ОАО «Южное управление ЖКС», 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.	–	6 772,00	–	–	–
Рабочий капитал, тыс. р.	6 540,00	3 323,00	1 210,00	236,00	231,00
Минимальный рабочий капитал, тыс. р.	–15 286,00	6 758,00	–30 467,00	–29 914,00	–44 531,00

За период 2010–2014 гг. коэффициент абсолютной ликвидности выше нормы, так в 2010–2011 гг. значение коэффициента составляло 0,47, в 2012 г. произошло его снижение, в сравнении с предыдущим периодом. В 2013 г. он значительно увеличился и составил 0,55, что соответствует нормативу, а в 2014 г. произошло его снижение, и коэффициент абсолютной ликвидности составил 0,28. Коэффициент абсолютной ликвидности выше нормы, что означает, что предприятие способно выполнять краткосрочные обязательства за счет свободных денежных средств и краткосрочных финансовых вложений – за счет наиболее ликвидной части активов.

У предприятия показатель собственный оборотный капитал отрицательный. Это свидетельствует о том, что часть краткосрочных заемных средств вложена в основные средства, или использована для

покрытия убытков. В данном случае финансовое состояние предприятия неблагоприятно, поскольку у него явная нехватка средств.

Коэффициенты текущей ликвидности за анализируемый период ниже нормативного значения, и соответственно по периодам равен: в 2010 г. – 0,84; в 2011 г. – 1,03; в 2012 г. – 0,73; в 2013 г. – 0,77; в 2014 г. – 0,76. Коэффициенты общей ликвидности тоже ниже нормы, так в разные периоды за весь анализируемый период их значение находилось в пределах от – 0,76 до 1,03.

Коэффициент общей и текущей ликвидности ниже норматива за счет значительной доли краткосрочных обязательств в пассивах предприятия. Коэффициенты характеризует низкую способность предприятия выполнять краткосрочные обязательства за счет всех текущих активов.

Данное положение в компании объясняется структурой активов и пассивов (в среднем 50 % валюты баланса составляет ДЗ, более 100 % – КЗ). При этом при расчете коэффициентов ликвидности не учитывается качество дебиторской задолженности, и вся сумма краткосрочной дебиторской задолженности представляется как ликвидный актив. Коэффициенты абсолютной, текущей, общей ликвидности имеют нестабильную динамику в анализируемом периоде, за счет одновременного снижения и роста дебиторской задолженности запасов, денежных средств и краткосрочных финансовых вложений. Низкая ликвидность является следствием неэффективного использования оборотного капитала. Текущее финансовое состояние характеризуется как неустойчивое – производственные запасы полностью обеспечены привлеченными средствами. Платежеспособность компании в значительной степени определяется ликвидностью дебиторской задолженности, сформировавшей 50 % оборотного капитала и денежных средств.

Представленный анализ ликвидности и платежеспособности предприятия не в полной мере позволяет делать выводы относительно ликвидности предприятия на определенный момент времени, поскольку ни один из коэффициентов не дает представления о движении денежных потоков по дням (месяцам). Кроме того, даже в отчете о движении денежных средств данные о поступлениях и выбытии средств представлены настолько агрегировано, что, основываясь на них, невозможно провести анализ влияния поступлений от различных контрагентов, населения, а также судить о структуре платежей подрядным и ресурсоснабжающим организациям.

Также следует отметить, что на основании данных отчетности пользователь может провести лишь ретроспективный анализ финансового состояния предприятия. Однако на практике руководители и собственники предприятия в рамках принятия управленческих решений нуждаются не просто в оперативной информации, но и ориентируются на запланированные показатели. Все это привело к необходимости формирования бюджета движения денежных средств.

ОАО «Южное управление ЖКС» формирует бюджет движения денежных средств по текущей, финансовой и инвестиционной деятельности.

Поступления от текущей деятельности представлены в разрезе целевых и нецелевых средств, что включает в себя в основном жилищные и коммунальные услуги, аренда нежилых помещений с муниципалитетом города, поступления от эксплуатации общедомового имущества (табл. 2.12).

На основании данных табл. 2.12 можно увидеть изменения, произошедшие в деятельности ОАО «Южное управление ЖКС» за 2013–2014 гг.

Поступления от текущей деятельности уменьшились на 110 187,81 тыс. р. и на 31 декабря 2014 г. составили 1 026 411,26 тыс. р. Это снижение обусловлено значительными сокращениями квартплаты на – 69 785,61 тыс. р., которая занимает более 90 % в структуре входящего потока по текущей деятельности.

Данные табл. 2.12 показывают изменения структуры показателей бюджета движения денежных средств ОАО «Южное управление ЖКС». Исходя из полученных данных, большую долю во входящем денежном потоке от основной деятельности составляет квартплата более – 90 % за анализируемый период. За весь рассматриваемый период эта доля выросла на 2,91 % при снижении платежей в абсолютном выражении. Отмечается снижение поступлений на капитальный ремонт домов с 4,06 % до 1,34 %, а также снижение льгот до 1,22 %. Нецелевые поступления составляют менее 1 %, за анализируемый период растут с 0,37 до 0,75 %.

Денежные потоки, связанные с выбытием денежных средств по текущей деятельности, представлены также целевыми и нецелевыми средствами, что включает в себя жилищные и коммунальные услуги, расчеты с города, использование доходов от эксплуатации общедомового имущества, фонд оплаты труда, услуги организаций, транс-

портные затраты, социальные мероприятия для собственников многоквартирных домов, налоги и т. д.

Таблица 2.12

Входящие денежные потоки по текущей деятельности бюджета движения денежных средств ОАО «Южное управление ЖКС» за 2013–2014 гг.

Содержание операции	2013		2014		абсолютное, отклонение	Относительное отклонение, %
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %		
Приход по текущей деятельности	1 136599,07	100	1 026411,26	100	–110187,81	–9,69
1. Целевые поступления	1 130421,54	99,63	1 018740,12	99,25	–111681,42	–9,88
Квартплата: жилой фонд	1 045518,81	92,15	975 733,20	95,06	–69 785,61	–6,67
Нежилой фонд: поступление оплат	7 949,21	0,70	9 170,03	0,89	1 220,82	15,36
Льготы	22 877,72	2,02	12 506,79	1,22	–10 370,93	–45,33
Использование общедомового имущества: поступление средств	7 596,90	0,67	7 161,25	0,70	–435,65	–5,73
Капитальный ремонт: поступления	46 067,56	4,06	13 767,51	1,34	–32 300,05	–70,11
Возмещение услуг банка за коммунальные услуги	11,66	0,00	244,19	0,02	232,53	1 994,25
Поступление ошибочно перечисленных целевых денежных средств	399,68	0,04	157,15	0,02	–242,53	–60,68
2. Нецелевые поступления	6 177,53	0,37	7 671,14	0,75	1 493,61	24,18
Поступления по договорам субаренды и найма	366,35	0,03	1 003,06	0,10	636,71	173,80
Поступления от продажи или хранения МПЗ	7,06	0,00	810,00	0,08	802,94	1 1373,09
Штрафы, пени, неустойки, уплаченные должником: поступления	0,00	0,00	2,00	0,00	2,00	–
Поступление ошибочно перечисленных	380,45	0,03	329,55	0,03	–50,90	–13,38

Содержание операции	2013		2014		абсолютное, отклонение	Относительное отклонение, %
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %		
нецелевых средств						
Прочие нецелевые поступления	5 423,67	0,31	5 526,53	0,54	102,86	1,90

Денежные потоки, связанные с выбытием денежных средств по текущей деятельности (табл. 2.13), также уменьшились на 53 398,94 тыс. р. и на 31 декабря 2014 г. составили 1 045 525,64 тыс. р. Это изменение обусловлено снижением платежей за коммунальные услуги на 71 260,49 тыс. р. из чего можно сделать вывод о росте кредиторской задолженности ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги.

Таблица 2.13

Исходящие денежные потоки по текущей деятельности бюджета движения денежных средств ОАО «Южное управление ЖКС» в абсолютных значениях за 2013–2014 гг.

Содержание операции	2013 г.		2014 г.	
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %
Исходящий денежный поток	1 098 924,58	100,00	1 045 525,64	100,00
1. Целевые платежи	1 043 447,12	94,93	972 186,63	92,99
Коммунальные услуги	621 605,14	56,34	566 813,65	54,21
Жилищные услуги	344 406,85	31,51	359 655,40	34,40
Вознаграждение за прием платежей в пользу третьих лиц (плата за наем)	6 935,02	0,63	8 130,47	0,78
Платежи в ВКХ за установку ОПУ	0,00	0,00	3 018,90	0,29
Капитальный ремонт: платежи	48 861,42	4,47	16 878,30	1,61
Использование средств от эксплуатации общедомового имущества	4,50	0,00	697,56	0,07
Услуги по приему платежей	14 296,22	1,31	1 556,91	0,15
Установка приборов учета ХВС (№ 261-ФЗ): платежи	5 400,00	0,49	13 470,16	1,29
Возврат ошибочно поступивших целевых средств (квартплата)	1 937,38	0,17	1 965,28	0,19
2. Нецелевые платежи	55 447,45	5,07	73 339,01	7,01
Фонд оплаты труда	16 227,62	1,49	13 825,34	1,32
Платежи связанные с использованием имущества	3 666,66	0,34	5 038,36	0,48
Затраты на содержание офисов	2 588,08	0,24	2 839,96	0,27

Содержание операции	2013 г.		2014 г.	
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %
Транспортные затраты (ГСМ, аренда)	721,25	0,07	572,66	0,05
Услуги прочих организаций	17 001,00	1,55	33 766,77	3,23
Налоги	11 186,04	1,02	11 995,02	1,15
Штрафы, пени, сборы и госпошлины	2 006,96	0,18	3 158,00	0,30
Социальные мероприятия для собственников МКД за счет управленческого вознаграждения	4,00	0,00	188,70	0,02
Возврат ошибочно перечисленных нецелевых средства	434,54	0,04	573,59	0,05
Взнос наличных из кассы на расчетный счет	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие нецелевые платежи	1 660,23	0,15	1 380,61	0,13

Большую долю в структуре расходов по текущей деятельности составляют расходы на погашение кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (изменение за анализируемый период снижение на 2,13 %) и подрядными организациями управляющей компании, которые за весь рассматриваемый период, снизились на 2,89 %.

Целевые платежи за анализируемый период увеличились на 1,94 %. Основной долю в них занимают фонд оплаты труда, услуги организаций и налоги.

Основную долю в поступлениях по финансовой деятельности за весь рассматриваемый период занимает приобретение векселей и проценты по ним – 100 % (табл. 2.14).

За весь рассматриваемый период входящие потоки по финансовой деятельности уменьшились на 1 248,75 тыс. р., и на конец 2014 г. они составили 10 813,58 тыс. р.

Таблица 2.14

Входящий денежный поток по финансовой деятельности
ОАО «Южное управление ЖКС» за 2013-2014 гг.

Содержание операции	2013		2014	
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %
Входящий денежный поток по финансовой деятельности	12 339,41	100,00	10 813,58	100,00
Вексель: поступления от продажи и проценты	12 339,41	100,00	10 813,58	100,00

Входящий денежный поток по инвестиционной деятельности включает получение процентов от размещения денежных средств на депозите в банке по данным табл. 2.15 поступления за 2013 г. составили 277,08 тыс. р.

Таблица 2.15

Бюджет движения денежных средств
по инвестиционной деятельности
ОАО «Южное управление ЖКС» за 2013–2014 гг.

Содержание операции	2013	2014
	тыс. р.	тыс. р.
1. Входящий денежный поток, в том числе		
1.1. Проценты от размещения средств на депозите	277,08	0,00
2. Исходящий денежный поток, в том числе	–3 525,73	–6 860,39
2.1. Приобретение объектов внеоборотных активов: платежи	–3 525,73	–5 633,40
2.2. Прочие платежи по инвестиционной деятельности	0	–1 226,46
3. Чистый денежный поток по инвестиционной деятельности	–3 248,65	–6 860,39

Далее в инвестиционной деятельности исходящий денежный поток за 2013 г. составил 3 525,73 тыс. р., за 2014 г. – 6 860,00 тыс. р., за год увеличился на 3 334,21 тыс. р., за счет роста расходов на приобретение внеоборотных активов. Приобретение объектов внеоборотных активов за 2013 г. осуществлено на сумму 3 525,73 тыс. р. В 2014 г. входящих поступлений нет, а исходящий денежный поток также увеличился на сумму прочих расходов по инвестиционной деятельности – 1 226,46 тыс. р. за счет статьи прочих платежей по инвестиционной деятельности. Расходы на приобретение основных средств в 2014 г. увеличились и составили 5 633,40 тыс. р.

Для оценки эффективности деятельности и финансовой гибкости предприятия по бюджету движения денежных средств необходимо рассчитать чистый денежный поток, который равен сумме чистого денежного потока по текущей деятельности и чистого денежного потока по финансовой деятельности и инвестиционной деятельности. В свою очередь, чистый денежный поток по текущей (финансовой, инвестиционной) деятельности рассчитывается как разность между входящим и исходящим потоками по текущей (финансовой, инвестици-

онной) деятельности [30, с. 145–154]. Результаты расчетов чистого денежного потока приведены в табл. 2.16.

Таблица 2.16

Чистый денежный поток
ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»
за 2013–2014 гг., тыс. р.

№ п/п	Показатели	2013 г.	2014 г.
1	Чистый денежный поток по текущей деятельности	37 674,49	–19 114,38
2	Чистый денежный поток по финансовой деятельности	12 339,41	10 813,58
3	Чистый денежный поток по инвестиционной деятельности	– 3 248,65	– 6 860
4	Чистый денежный поток итоговый	46 765,25	– 15161,20

В табл. 2.16 чистый денежный поток по текущей деятельности в 2013 г. составил 37 674,49 тыс. р., т. е. расходы по текущей деятельности полностью покрываются поступающими платежами. Основная деятельность дает стабильный приток денежных средств, что положительно характеризует состояние компании. В 2014 г. чистый денежный поток принимает отрицательное значение. Это говорит о том, что расходы по текущей деятельности не полностью покрываются за счет поступлений от населения за оказанные услуги.

Чистый денежный поток по финансовой деятельности в течение всего периода имеет положительные значения, так как представлен только входящими потоками от продажи векселей и процентов по ним. Чистый денежный поток по инвестиционной деятельности принимает отрицательное значение, т.к. представлен в большей доле исходящими платежами на приобретение объектов внеоборотных активов.

Чистый денежный поток на конец 2013 г. имеет положительное значение 93 344,65 тыс. р., что позволяет характеризовать финансовое положение ОАО «Южное управление ЖКС» как стабильное, ликвидность высокая – 0,5, однако ситуация меняется к 2014 г., когда чистый денежный поток становится отрицательным – 27 188,64 тыс. р., снижаются показатели ликвидности, убыток возрастает.

2.5. Состояние кредиторской задолженности управляющей компании перед поставщиками энергоресурсов

У компании при оказании коммунальных услуг из-за транзитных платежей возникают проблемы, так как приходится нести ответственность за своевременную оплату этих услуг, а население не готово своевременно оплачивать потребленные ресурсы и оказанные им услуги. В результате растет кредиторская задолженность, предприятия-поставщики обращаются в суды или вынуждены искать способы востребования задолженности управляющих компаний.

Горизонтальный и вертикальный анализ кредиторской задолженности по категориям поставщиков и подрядчиков (табл. 2.17).

Таблица 2.17

Динамика и структура кредиторской задолженности
ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными
системами» за 2013–2014 гг.

Наименование	2013		2014		Абсолютно отклонение тыс. р.	При- рост, %
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %		
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
Итого	133 060,0	100	184 821,0	100	51 761,0	38,90

В целом за 2013–2014 гг. кредиторская задолженность увеличилась на 57 761 тыс. р., что составило 38,9 %, в том числе увеличение произошло в большей степени за счет задолженности всем кредиторам в сумме 40 266,34 тыс. р., прирост по ним составил 69,57 %. На рост кредиторской задолженности повлияло также увеличение расчетов с поставщиками, а именно административных расходов, в том числе на аренду, канцелярию, основные средства, МПЗ, связь и т. д., которое в суммарном виде составило 2 839,55 тыс. р., или 46,39 %. За

счет полученных авансов кредиторская задолженность возросла на 9 303,66 тыс. р., или на 11,09 %. Прочая кредиторская задолженность к концу 2014 г. снизилась по сравнению с 2013 г. на 648,55 тыс. р., или на 21,5 % в сравнении с предыдущим периодом.

Рост кредиторской задолженности перед сторонними поставщиками услуг связан с ростом дебиторской задолженности населения. Для контроля за состоянием размеров дебиторской и кредиторской задолженности в компании требуется проводить ежедневный, ежемесячный, ежегодный анализ. Кроме того, проверять наличие ошибок в счетах-фактурах от поставщика по всем адресам, а также уделять внимание экономии расходов по электрической энергии, т. е. установление счетчиков потребления, проверять наличие потерь электрической энергии и своевременность передачи населением показаний квартирных приборов учета электроэнергии и т. д.

Основными статьями расходов ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами» являются расходы на энергоресурсы. Ниже представлен анализ кредиторской задолженности по каждому виду за 2013–2014 гг.

По состоянию на 01.01.2013 г. кредиторская задолженность составляет 56113,85 тыс. р. За анализируемый период с 01.01.2013 г. по 31.12.2014 г. кредиторская задолженность ОАО «Южное управление ЖКС» перед МУП «Водоканал» г. Иркутска снизилась до 8 508,05 тыс. р. Основная часть долга была погашена в 2014 г. (рис. 2.5).

С января по май 2013 г., при регулярных ежемесячных платежах, задолженность стабильно возрастала и составила 77 375,94 тыс. р. Вторая половина 2013 г. сопровождалась снижением кредиторской задолженности, что обусловлено стабильными и возрастающими платежами в пользу МУП «Водоканал». В сентябре 2013 г. была произведена самая большая оплата в размере 27 444 тыс. р. По состоянию на 31.12.2013 г. задолженность снизилась до 15 784,41 тыс. р. В 2014 г. сумма задолженности возрастает в первой половине года до 29 900,48 тыс. р. и снижается во второй половине года до 8 508,05 тыс. р.

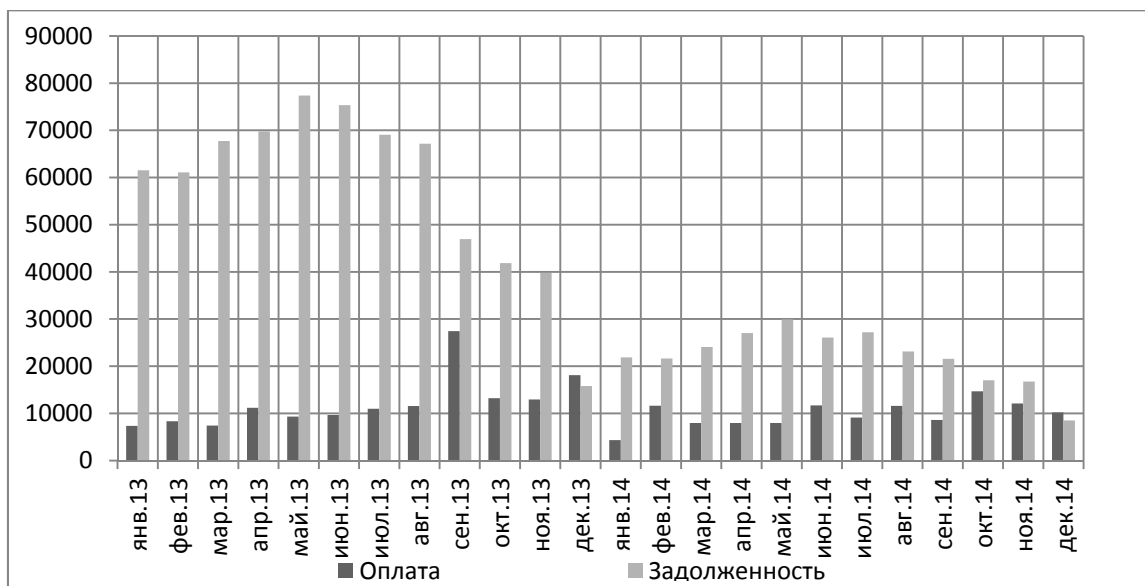


Рис. 2.5. Динамика кредиторской задолженности и платежей МУП «Водоканал» г. Иркутска за период 2013–2014 гг.

В 2013 г. поставщиками тепловой энергии для населения г. Иркутска является ООО «ИГТСК» и филиал ОАО «Иркутскэнерго» компания «Энергосбыт». Деятельность компаний позволяет применять единый усредненный тариф для граждан при оплате за тепловую энергию.

На 01.01.2013 г. дебиторская задолженность ОАО «Южное управление ЖКС» составляет 25 489,70 тыс. р. С января 2013 г. кредиторская задолженность перед ООО «ИГТСК» возрастет, к апрелю 2013 г. составляет 61 548,70 тыс. р. В период с мая по июль 2013 г. кредиторская задолженность сокращается. За счет стабильных платежей в среднем по 43 492 тыс. р., дебиторская задолженность к ноябрю 2013 г. составила 29 354,66 тыс. р. (рис. 2.6).

В декабре 2013 г. кредиторская задолженность составила 13022,16 тыс. р. За I квартал 2014 г. кредиторская задолженность резко возросла и в марте 2014 г. составила 127801,46 тыс. р. В апреле произошло снижение на 15 410,98 тыс. р.

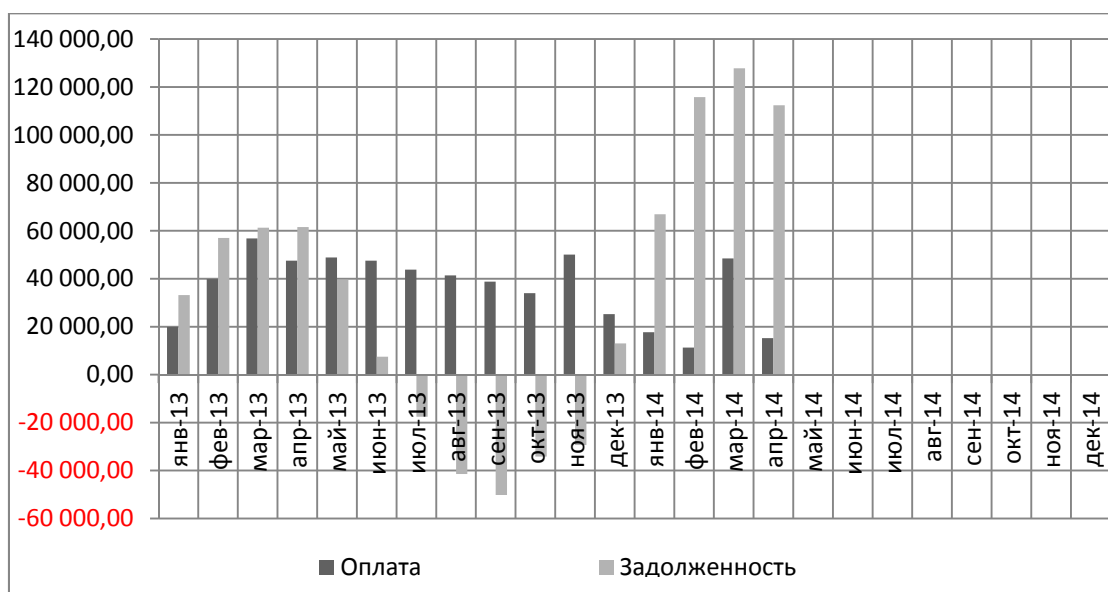


Рис. 2.6. Динамика кредиторской задолженности и платежей ООО «ИГТСК» г. Иркутска за период 2013–2014 гг.

В связи с банкротством ООО «ИГТСК», в апреле 2014 г. ОАО «Южное управление ЖКС» заключило договор с ООО «Иркутскэнерго».

На рис. 2.7. представлена информация о платежах и кредиторской задолженности ОАО «Южное управление ЖКС» перед ОАО «Иркутскэнерго» фирма «Энергосбыт».

В апреле 2014 г. у предприятия сформировалась кредиторская задолженность в размере 43 908,63 тыс. р.

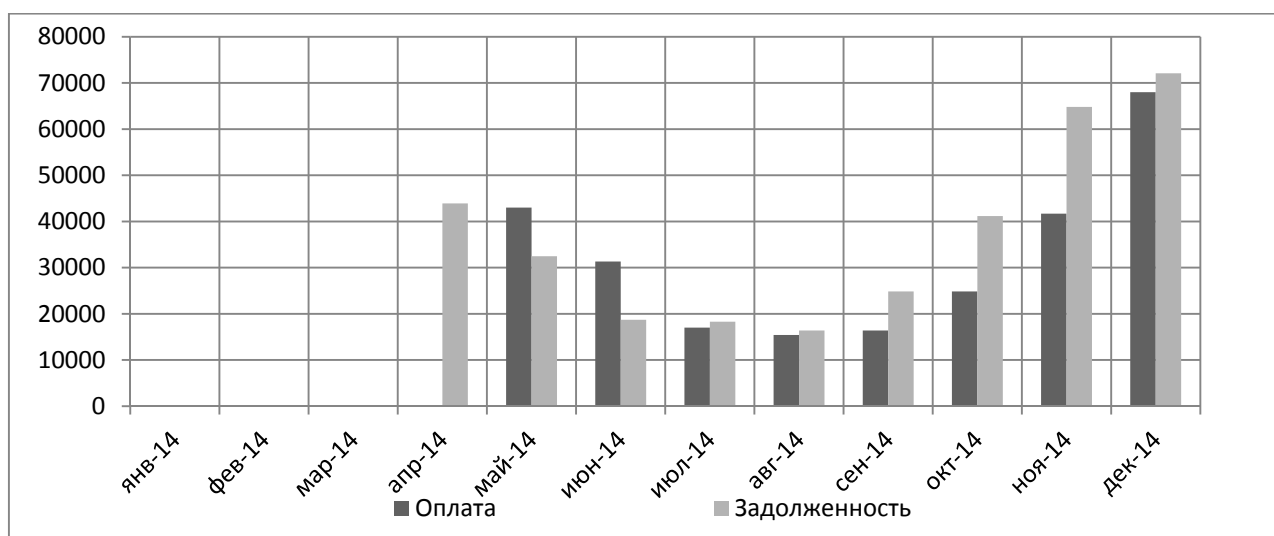


Рис. 2.7. Динамика по расчетам с поставщиком тепловой энергии филиала ОАО «Иркутскэнерго» компании «Энергосбыт» за 2014 г.

Однако со следующего месяца задолженность начала снижаться и уже к концу августа 2014 г. составила 16 366,08 тыс. р. С сентября 2014 г. кредиторская задолженность стабильно возрастает, при соответственном росте платежей, и достигает максимального значения в декабре 2014 г. – 72 083,73 тыс. р.

Основным поставщиком электроэнергии является ООО «Иркутскэнергосбыт».

На рис. 2.8 видно, что за весь период кредиторская задолженность имела нестабильную динамику, максимальное значение кредиторская задолженность принимает в феврале 2014 г. – 761,86 тыс. р., минимальное в декабре 2014 г. – 64,01 тыс. р. Дебиторская задолженность сформировалась в апреле и декабре 2013 г. – 29,7 и 43,14 тыс. р. соответственно. Максимальная оплата производилась в апреле 2013 г. и составила 1 155 тыс. р. К концу 2014 г. кредиторская задолженность снижается и составляет – 64,01 тыс. р.



Рис. 2.8. Динамика по расчетам с поставщиками электроэнергии ООО «Иркутскэнергосбыт» за 2013–2014 гг.

В течение всего анализируемого периода у ОАО «Южное управление жилищно-коммунальными системами» наблюдается кредиторская задолженность перед поставщиками электроэнергии, теплоэнергии, воды. Основным кредитором являются поставщики теплоэнергии ИГТСК и ООО «Иркутскэнергосбыт». Общая сумма кредиторской задолженности в декабре 2014 г. – 184474,21 тыс. р.

Рассмотрев пример, мы увидели, что управляющая компания, которая выполняет начисление населению за услуги, которые сама не оказывает, и сама рассчитывается с поставщиками этих услуг, может иметь кредиторскую задолженность не по своей вине – из-за несвоевременной оплаты населением за услуги, несвоевременного поступления компенсаций из бюджета, льгот из бюджета и по своей вине – направляя средства, полученные за одни услуги на оплату других услуг, в первую очередь, возмещая расходы за оказание своих услуг. Чтобы этого не происходило, необходимо вмешательство контролирующих органов. Контролирующим органом может выступать администрация города. Специалисты контролирующих органов должны собирать ежемесячно информацию от организаций ЖКХ и анализировать, куда были направлены средства, полученные от населения и из бюджета. В свою очередь, главные бухгалтеры и экономисты компаний должны представлять руководителям управляющих компаний ежедневно информацию о поступлении денежных средств и совместно с ними принимать решения о направлении поступивших средств.

Можно использовать отдельные счета и оплачивать транзитные услуги по мере поступления денежных средств от населения и из бюджета за данный вид услуги на соответствующий счет. Кроме того, с целью сокращения кредиторской задолженности поставщикам услуг, работникам управляющей компании необходимо уделять большое внимание сокращению затрат на эти услуги – устанавливать общедомовые счетчики потребления, тепловые узлы и т. д. Необходимо также проводить постоянно работу по увеличению процента оплаты населением за оказанные услуги, чтобы сократить дебиторскую задолженность и направить поступившие средства на погашение кредиторской задолженности. А также надо проводить анализ выставленных поставщиками услуг счетов-фактур, их сравнительный анализ с размером начислений платы за соответствующие услуги населению, с целью выявления возможных ошибок у поставщиков или в начислениях населению. Финансовый результат, как по начислению, так и по оплате, должен быть близок к нулю. Всем компаниям, предприятиям и организациям следует своевременно обслуживать текущие обязательства, погашать краткосрочную кредиторскую задолженность и реструктурировать долгосрочную задолженность.

3. ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ СНИЖЕНИЯ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ КОМПАНИИ В СФЕРЕ ЖКХ С УЧЕТОМ ОРГАНИЗАЦИОННО-ОТРАСЛЕВЫХ ФАКТОРОВ

3.1. Специфика инструментов управления кредиторской задолженностью

Деятельность управляющей компании связана с заключением двух видов договоров, с ресурсоснабжающими организациями (РСО) – на поставку коммунальных ресурсов и с собственниками помещений в многоквартирных домах на оказание коммунальных услуг. С этими предприятиями у управляющей компании возникают денежные отношения и строятся они на договорной основе, как следствие в результате оказания жилищно-коммунальных услуг возникают кассовые разрывы во времени поступлений денег в виде оплаты за потребленные ресурсы и задолженность по оплате за жилье.

Задолженность управляющих компаний перед поставщиками и подрядчиками, особенно долги за отпущенное тепло и электроэнергию стали предметом особой важности как для самих поставщиков и потребителей, так и для самой компании, так как все больше претензий возникает по поводу обвинения их в нецелевом использовании собранной платы за тепло и электроэнергию.

Существуют разные схемы сбора средств с потребителей, и некоторые из них вообще исключают возможность использовать управляющими компаниями платы за тепло и электроэнергию, т.к. значительное число компаний заключает с РКЦ договор на перечисление собранных средств на счета РСО, минуя собственный счет. Однако, и в этом случае РСО выставляют иски в адрес управляющей компании за долги потребителей и, суд, как правило, удовлетворяет их. Все средства, полученные за содержание и ремонт общего имущества МКД, перечисляются на счет РСО.

Долги потребителей МКД за оказание жилищно-коммунальных услуг ежегодно растут. По данным статистики они превысили 6 млрд р., по стране, и в такой ситуации компании оказываются без средств к существованию и не способны готовить дома к осенне-зимнему периоду и вообще содержать их в надлежащем состоянии

(своевременно вывозить твердые бытовые отходы, эксплуатировать лифты и т. д.

РСО находятся в лучшем положении по сравнению с управляющими компаниями, когда оперируют в суде одним иском на общую сумму долга. Это создает диспропорцию средств, собранных с должников и списанных с управляющей компании по решению суда. Списание средств со счетов управляющей компании значительно опережает сбор долгов с населения. Управляющие компании в данной ситуации принимают меры, направляют иски в адрес потребителей-должников, но, как показывает судебная практика, приставам удается собрать не более – 30 % от иска РСО, и то постепенно. Однако, иску РСО долги с управляющей компании списываются сразу и в полном объеме. В связи с этим у управляющей компании возникают большие трудности с выплатой зарплаты своим работникам, что чревато для руководителя уголовной ответственностью.

Наличие у управляющей компании общего долга по: коммунальным платежам, содержанию и ремонту жилья, услугам самой компании, услугам подрядчиков сравнивается с месячными начислениями за ЖКУ с учетом коммунальных услуг и услуг прочих организаций, в том числе вывоз ТБО, механическая уборка, лифты и т. п. и услугами самой компании. Предположим, что текущие платежи она собирает в полном объеме – 100 %, а по искам за просроченную задолженность собирается треть суммы. Остаток долга перед РСО определяется как разница между общим долгом и начислениями. Сроки возврата долга РСО управляющей компанией за поставку очередных коммунальных ресурсов в течение может растянуться еще на некоторое время, т. е. управляющая компания еще в течение определенного времени должна оказывать услуги бесплатно.

Сложившаяся практика реализации управляющими компаниями коммунальных ресурсов потребителям по цене РСО лишает их финансовых средств для эффективной работы с должниками [24, с. 27].

Сегодня РСО продает управляющей компании электроэнергию оптом, но цена товара при этом осталась розничной, в результате у управляющей компании нет финансовых средств на реализацию электроэнергии собственникам МКД. Кроме того, энергосбытовые компании ввели плату за квитанцию, в то время как при прямом управлении она отсутствует, это тоже приводит к неравным условиям при оплате электроэнергии собственниками МКД.

Во многих муниципалитетах отсутствует практика ответственности как одного из собственников помещений в МКД по долгам за оказанные услуги, что противоречит ст. 210 ГК РФ. Не используя административной возможности по работе с должниками-нанимателями и арендаторами, а также по пустующим помещениям администрации ряда муниципалитетов применяют административный метод, перекладывая всю ответственность за долги на управляющие компании. Технология работы с задолженностью населения не позволяет спрогнозировать срок ликвидации годами накопленных долгов. Сложившаяся судебная практика списания долгов со счетов управляющих компаний грозит им банкротством, в результате могут пострадать собственники МКД, которые исправно оплачивают все предоставленные им услуги.

Одним из основных способов управления кредиторской задолженностью управляющей компании является контроль и реструктуризация.

Когда в анализе кредиторской задолженности большую роль играют расчеты с поставщиками, когда задолженность поставщикам растет и достигает больших размеров, тогда в процессе анализа необходимо рассмотреть создание системы контроля кредиторской задолженности, способствующей уменьшению доли просроченной задолженности. В общем можно сформулировать следующие рекомендации:

1. Контроль кредиторской задолженности должен происходить ежедневно, а более укрупненные отчеты должны готовиться еженедельно.

2. Отчет о состоянии кредиторской задолженности по конкретному контрагенту в общем виде может быть представлен в следующей форме (табл. 3.1).

Таблица 3.1

**Отчет о состоянии кредиторской задолженности
по конкретному контрагенту**

Дата возникновения кредиторской задолженности/номер счета	Сумма долга (денежные единицы)	Отсрочка платежа (дни)	Дата оплаты по плану	Оплаченная сумма долга в срок (денежные единицы)	Сумма просроченного платежа (денежные единицы)	Количество дней просрочки
---	--------------------------------	------------------------	----------------------	--	--	---------------------------

3. Структуру кредиторской задолженности можно отобразить с помощью следующей таблицы (табл. 3.2).

Таблица 3.2

Структура кредиторской задолженности на 01.XX.200X

Величина задолженности на последнее число месяца (денежные единицы)	Январь	Февраль	Март	Апрель	...	Итого
Январь	X					
Февраль	X	X				
Март	X	X	X			
Апрель	X	X	X	X		
...

4. Необходим расчет аналитических показателей: коэффициента оборачиваемости кредиторской задолженности, доли просроченной кредиторской задолженности в общей величине кредиторской задолженности, общей величины кредиторской задолженности, величины просроченного долга, срока просрочки по поставщику и др. Каждая компания устанавливает свои нормативы коэффициентов, исходя из специфики деятельности.

5. Оборачиваемость кредиторской задолженности не должна превышать оборачиваемость дебиторской задолженности, так как в этом случае может возникнуть недостаток денежных средств, который сопровождается привлечением дополнительных источников финансирования в виде просроченной кредиторской задолженности и банковских кредитов, что в итоге может привести к снижению финансовой устойчивости компании.

6. Автоматизация системы контроля кредиторской задолженности [62, с. 33].

Наличие убытков, рост дебиторской задолженности свидетельствует об отсутствии у компании собственных источников финансирования, и как следствие рост за последние годы удельного веса кредиторской задолженности говорит о неблагоприятном финансовом положении компании. Основными кредиторами компании являются поставщики и подрядчики, контрагенты по основному виду деятельности и прочие кредиторы.

Большую долю в структуре кредиторской задолженности занимают авансы, полученные от собственников жилья и расчеты с контрагентами по основному виду деятельности, далее расчеты с поставщиками и прочая кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность как объект финансового управления подвергается тщательному анализу и мониторингу с позиции общих объемов обязательств, с учетом деления по видам расчетов с различными контрагентами и удельного веса каждой из категорий по расчетам в общем объеме обязательств.

И наконец, для управления кредиторской задолженностью важен поиск финансовых возможностей преодоления периодического и регулярно-возникающего долгового барьера, влияющего на ликвидность управляющей компании [31, с. 145–168].

Кредиторская задолженность управляющих компаний, имеющих транзитные платежи, 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 поставщиков ресурсов населению платы за коммунальные услуги и ресурсы, которыми сама управляющая компания не располагает и не оказывает, но призвана обеспечить социальную защиту качественный уровень жизни населения.

По результатам оказания услуг у компании возникает разрыв во времени оплаты населением коммунальных услуг. Также временные разрывы могут возникнуть по субсидиям из бюджета на оплату жилья для определенных категорий плательщиков.

Тогда 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 компании, то это связано в первую очередь от того, 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 рассматривается 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.

Среди основных способов управления кредиторской задолженностью выделяют: анализ оборачиваемости кредиторской задолжен-

ности, т. е. период оборота за год и продолжительности в днях одного оборота кредиторской задолженности. Замедление оборота свидетельствует о накоплении долгов, об ухудшении финансового положения компании, а ускорение говорит об обратном, а именно динамике расчетов и платежей и о платежеспособности компании. В анализируемой нами компании скорость оборота кредиторской задолженности в два раза превышает оборачиваемость дебиторской задолженности, что говорит о нарушении основного правила финансирования в балансе, т. е. соответствие сроков обязательств с возможными поступлениями активов. При сопоставлении за анализируемый период динамики изменения периодов оборота дебиторской и кредиторской задолженности устанавливается закономерность, когда рост отсрочки по оплате счетов кредиторов выше, чем отсрочка оплаты счетов покупателями. Так рост отсрочки по оплате счетов, выставленных поставщиками, может стать ответным шагом на ухудшение ситуации с погашением счетов, выставленных покупателям.

За этим следует экспресс-анализ прочих расходов в отчете о финансовых результатах, когда увеличение отсрочки по оплате счетов кредиторов не привел к возникновению штрафных санкций, существенных для финансового положения компании.

Далее следует проанализировать динамику доли авансов покупателей в выручке и скорость оборота авансов от покупателей, т. е. характеристику срока предоплаты со стороны покупателей до момента выполнения работ или оказания услуги, а увеличение срока ее предоплаты о том, что компании удастся постепенно добиваться более выгодных для себя условий предоплаты. Однако ухудшение ситуации с погашением дебиторской задолженности оказало на компанию значительно более существенное негативное влияние, чем улучшение ситуации с привлечением авансирования. Об этом может свидетельствовать тот факт, что абсолютные значения прироста дебиторской задолженности значительно превышают прирост авансов покупателей.

Смысл реструктуризации задолженности состоит в изменении, т. е. переносе сроков ее погашения, поэтому соглашение о реструктуризации задолженности должно включать график погашения долга по сумме и по сроку. Перенос срока, по сути, представляет собой рассрочку оплаты предоставленных коммунальных ресурсов. Арбитры сходятся во мнении, что соглашение об изменении сроков погашения задолженности кредита в соответствии со ст. 823 ГК РФ являются договорами коммерческого кредита. В связи с этим энергоснабжающая

организация, идущая навстречу задолжавшему абоненту, нередко настаивает на включении в соглашение условий об уплате процентов за рассрочку. Подлежащие уплате суммы обозначаются в графике погашения задолженности.

Соглашение об изменении сроков и порядка расчетов по договору не означает изменение способа исполнения обязательства, поэтому не является новацией, т. е. первоначальный договор продолжает действовать.

Проведение реструктуризации имеет для компании правовые последствия, как-то:

1. Неисполнение должником обязательства по погашению долга в срок, установленного в ходе реструктуризации, кредитор вправе обратиться в суд в течение трех лет с момента наступления данного нового срока;

2. Изменение сроков погашения старых долгов лишает кредитора права взыскивать с должника проценты за пользование чужими денежными средствами;

3. Перенос сроков оплаты потребленных коммунальных ресурсов расценивается как сделка по предоставлению коммерческого кредита.

Дальнейшие действия должника будут связаны с бухгалтерским учетом и налоговым учетом в части отражения расходов по займам и кредитам, которые согласно ПБУ 15/2008 признаются как прочими расходами и включаются в их состав в том отчетном периоде, к которому относятся. Исключение предусмотрено только для процентов по займам, необходимым для приобретения инвестиционного актива.

Предоставление рассрочки имеет смысл только при дальнейшем соблюдении должником графика погашения долга, поэтому, идя навстречу абоненту, ресурсоснабжающая организация должна оценить его реальную платежеспособность, при этом можно заручиться и обеспечением.

В ходе кризиса пострадали все отрасли экономики, однако больше всего досталось ЖКХ, которое и в обычные, экономически благополучные годы было не в почете у граждан. Причина в постоянном росте тарифов и стоимости ЖК услуг при ограниченных средствах у населения. Все это снизило уровень собираемости платежей за услуги и по статистике, и долги в ЖКХ составляют до 50–60 %.

Хорошо понимая положение дел с оплатой ЖКУ, управляющие компании рьяно взялись за решение вопроса о погашении задолженностей. Причем каждый применяет свои методы: кто-то обращается к

коллекторам, кто-то расклеивает фото должников на уличных столбах, кто-то использует и вовсе «экстраординарные» способы борьбы. Некоторые методы являются действенными, некоторые – безрезультатными. Вместе с тем они носят не системный, а разовый характер и часто не правовой характер. В работе по сбору платежей и погашению задолженностей нужно применять постоянные и последовательные методы в отношении каждого должника.

В организационном плане реализация работы управляющей с дебиторами включает постановку цели, которая учитывает два важных принципа. В экономических публикациях по вопросу о подходах управляющих компаний к должникам четко сформулирована цель – формирование приоритета в оплате жилищно-коммунальных услуг. Одним из предложений [65, с. 32] может стать постановка достаточно амбициозной цели – изменить приоритеты граждан в расходовании домашнего бюджета. Не секрет, что для россиян оплата ЖКУ является далеко не первостепенной задачей, в то время как должна находиться на первом месте среди остальных приоритетов, наравне с погашением кредита и приобретением продуктов. Управляющие компании должны уделять внимание не снижению уровня задолженности, а формированию среди населения устойчивого понимания, что оплачивать услуги ЖКХ нужно своевременно.

Для улучшения сложившейся ситуации должны действовать два основных принципа работы. Принцип правовой работы с долгами в рамках защиты прав и обязанностей жильцов с учетом законодательства и принцип работы с должниками.

Принцип работы с долгами в правовом поле означает постоянную работу с населением по формированию юридических прецедентов, судебной практики и результатов исполнительного производства по взысканию задолженности за ЖКУ. Существуют немалые трудности с взиманием долгов потребителей по многотысячным искам управляющих компаний через судебные органы. Более действенный способ информационная работа.

Второй принцип предполагает работу с жильцами главным образом в информационном поле, и это отнюдь не только размещение объявлений на дверях подъездов или пресловутое вывешивание фотографий должников.

Управляющие компании должны всячески внедрять идею необходимости своевременной оплаты ЖКУ. Скажем, в сравнении с кредитной организацией, что делает банк, когда должник вовремя не по-

гасит очередной платеж по кредиту с учетом процентов за него. Банк обращается в суд, который взыщет все в полном объеме, и основной долг, проценты, неустойку и судебные расходы, а также потребует досрочно возвратить остатки кредита. Кроме того, сведения о нерадивом плательщике будут переданы в Национальное агентство кредитных историй, и тогда о нем узнают все другие кредитные учреждения. Это исключает возможность получения им заемных средств в дальнейшем. Данный пример свидетельствует о последствиях невозврата долга и наступившую вследствие этого ответственность. С оплатой жилищно-коммунальных услуг отсутствует поощрение, осознание и последствия.

Мотивировать ответственность граждан лучше всего через их поощрение за достигнутые результаты, а также путем формирования понимания того, что неизбежно наступит реальная ответственность за неисполнение своих обязательств.

Управляющая компания должна располагать следующими сведениями и выделить для себя разные категории плательщиков:

1. Жильцы, которые исправно оплачивают жилищно-коммунальные услуги в срок;
2. Жильцы, исполняющие свои обязательства с задержкой в 1–3 недели;
3. Жильцы, которые платят авансом;
4. Жильцы, являющиеся злостными неплательщиками.

Для участников рынка ЖКХ статистика о категориях плательщиков необходима, и поскольку отрасль уже давно стала предметом бизнеса, а в нем, как известно, всегда есть клиент, то прибыльным станет тот, кто хорошо знает все о своем клиенте. Каждая отрасль бизнеса использует свои специфические информационные ресурсы, которые являются его составной частью, т. е. клиенты должны все знать о планировании деятельности компании. Жильцы должны знать о возможных поощрениях, предусмотренной ответственности и неотвратимых последствиях, наступающих в случае неоплаты ЖКУ. Системная работа заключается в том, чтобы сформировать у граждан четкое сознание в отношении их имущественной, административной и уголовной ответственности, а также возможных последствий в виде ареста имущества, начисления штрафов и пеней, взыскание судебных расходов и т. д.

Информационный способ признан самым эффективным, он действует на неопределенное количество субъектов отношений, создает

повод для реальных действий со стороны жильцов, имеющих задолженность. Так, на них очень убедительно действует наглядный пример, когда у соседа-должника судебными приставами происходит изъятие имущества.

Достигнуть поставленной цели можно путем решения простых задач:

1. Создания информационного ресурса, это может быть «стол» или «доска» в управляющей компании, либо на двери подъезда или в другом месте, где информация будет постоянно обновляться, соответствующим образом воздействуя на жильцов.

2. Разработка и распространение проектов процессуальных документов, направленных на взыскание долгов за ЖКУ;

3. Еженедельное получение новых результатов и использование разных действий по взысканию долгов за ЖКУ;

4. Регулярное информирование собственной практики и опыта других территорий с изложением материалов о динамике результатов работы других управляющих компаний.

Систематическая реализация этих задач должным образом обеспечит эффективность действий по возврату долгов за ЖКУ. Поможет показать серьезность намерений управляющих компаний, продемонстрировать имущественные последствия для жильцов, включая дополнительные издержки, а также даст возможность охарактеризовать перспективу развития ситуации для каждого, кто уклоняется от оплаты ЖКУ.

Информационный ресурс следует размещать в том месте, где жильцы оплачивают услуги, а также там, где они бывают практически ежедневно – в транспорте, по дороге домой и т. д. Например, размещение указанных сведений в прямой близости от подъезда удобно в отношении тех жильцов, которые редко бывают в местах оплаты.

В содержании информационного ресурса рекомендуется включать следующие пункты:

1. Претензии о наличии долга и сведения о будущих действиях по взысканию задолженности с описанием мер по аресту имущества и взысканию пеней за судебные издержки;

2. Информацию о том, что ждет должника за неоплату ЖКУ в исполнительном производстве, с указанием общей суммы, которая подлежит взысканию и в сравнении с существующим долгом. Скорее всего, возможные юридические последствия, а также сравнительные цифры суммы долга на настоящий момент и начисленные на него

суммы заставят значительную часть должников сделать выбор в пользу скорейшей оплаты ЖКУ;

3. Проект искового заявления о взыскании долга за ЖКУ, проект ходатайства об аресте счетов в банке и имущества должника, проект письма в национальное агентство о наличии решения суда и долге, который в настоящее время должник способен погасить.

4. Проект заявления о возбуждении исполнительного производства в службу судебных приставов, а также по возможности копию постановления службы судебных приставов о возбуждении исполнительного производства со взысканием дополнительных процентов со всей суммы долга и расходов по совершению исполнительных действий, копию постановления об аресте имущества;

5. Копии решений судов о взыскании долгов за ЖКУ;

6. Сведения о придании гласности действиям по взысканию долгов, скажем, на сегодня в суд подано 10 заявлений о взыскании задолженности за ЖКУ, в результате общий долг сокращен на такую-то сумму, наложено столько-то арестов на имущество жильцов, в банки отправлена информация о десяти жильцах, имеющих задолженность по оплате за ЖКУ;

7. Сведения о работе службы судебных приставов с должниками.

Системная работа по информированию жильцов о борьбе с задолженностями, ее перспективы и результаты, безусловно, подтолкнут значительную часть граждан к активным действиям. Осознание того, что за долги могут арестовать, описать имущество или арестовать банковские счета, вряд ли позволит должникам спокойно продолжать жить и потреблять жилищно-коммунальные услуги.

Информационный способ работает и дает конкретные результаты, но главное, что он направлен на перспективу – формирование среди населения устойчивого понимания приоритетов оплаты услуг ЖКХ.

Далее должна следовать строгая и последовательная реализация объявленных планов в отношении каждого должника. Все, кто получил претензию и ознакомился с ее текстом, должны понимать, что предусмотренные по отношению к ним меры реальны и процесс взыскания долгов уже начат.

Вместе с тем нужно постоянно информировать жильцов о достигнутых результатах: о снижении количества должников, наличии судебных решений и др. Нужно знать и правильно классифицировать категории жильцов, что существенно облегчит работу с должниками.

Визит жильцов с целью сделать своевременную или авансовую оплату должно поощряться, скажем, вручить небольшой и приятный подарок, календарь, ручки, карандаши, конфеты или еще что-нибудь подобного.

Отметим, что в состав действий управляющей компании по работе с должниками входят:

1. Анализ уровня и процента собираемости платежей за прошедший месяц для статистики и для проверки эффективности своей работы.

2. Составление списка должников с разбивкой на группы: забывчивые, сильно занятые, злостные. К каждой из категорий можно разработать и применять соответствующие меры воздействия.

3. Организация информационного ресурса (столы, доски и т. п.).

4. Подготовка материала для информационного и правового воздействия.

5. Подведение итогов и информация о результатах всех жильцов через информационный ресурс.

6. Поощрение по оплате дисциплинированных граждан [62, с. 56].

Управляющие компании как исполнители услуг учитывают ряд специфических факторов, возникающих в связи с временной задержкой оплаты потребителями (населением) оказанных услуг по причине низкой платежеспособности. С другой стороны, временная задержка в перечислении денежных средств поставщику ресурсов (теплотранспортной компании, водоканалу, энергосбытовой компании). Опосредованное поступление платежей как фактор движения денежных средств в схеме взаимодействия потребителей и компании-поставщика с точки зрения финансовых потоков показывает наивысший уровень проблем, возникающих в данном процессе. В российской практике деятельность управляющих компаний как исполнителей коммунальных услуг для поставщиков ресурсов выступают одной из самых проблемных категорий потребителей. Когда на одном из этапов в цепочке движения денежных средств происходит задержка, компания-поставщик вынуждена нести расходы, связанные с финансированием дебиторской задолженности. Таким образом, работа по истребованию долгов должна вестись одинаково эффективно как среди населения – конечных потребителей ресурсов и услуг, так и среди управляющих компаний.

Все поставщики, а именно теплотранспортные компании, энергокомпании, водоканал и прочие, вынуждены постоянно с повышен-

ным вниманием отслеживать финансовое состояние потребителей по ряду причин, противоречащих друг с другом:

Во-первых, в финансовом окружении управляющих компаний аккумулируются значительные объемы денежной наличности, так как управляющие компании обслуживают большое количество домов и, таким образом, собираемость денежных платежей с населения, объем которых сопоставим с месячной выручкой коммунального предприятия.

Во-вторых, в российской практике, устойчиво распространяется мнение большинства компаний-поставщиков, что они сталкиваются с осознанными действиями по задержке платежей со стороны управляющих компаний исполнителей коммунальных услуг. Другими словами, на фоне общего относительно высокого уровня собираемости платежей с населения, этот факт не означает, что они поступят на счет компании-поставщика ресурсов. При этом предполагают, что управляющие компании задерживают оплату за приобретенные ресурсы из-за использования денег не по целевому назначению.

Сезонность производства и продажи ресурсов, в том числе тепла, энергии, воды и т. д. имеют огромное значение в организации работы компаний-поставщиков. Скажем, теплотранспортные компании накапливают основной объем задолженности в зимний период. При этом серьезной проблемой, препятствующей нормальной деятельности компании, является законодательно утвержденный порядок расчетов с потребителями с коммунальным оператором.

В частности, ввиду особой значимости теплоснабжения для всех, в том числе социально незащищенных жителей, Правительством РФ введен порядок расчета за тепло. В течение всего года жители, в чьих домах не установлены приборы учета, равными долями оплачивают услугу, которой пользуются всего шесть месяцев, т. е. в течение отопительного сезона. Такая мера призвана облегчить положение граждан, избавив их от нужды совершать обременительные платежи в зимний период. С другой стороны, компании-поставщику приходится вести расчеты с поставщиками природного газа, требуемого для выработки тепла, по факту поставки топлива. Отсюда возникает кассовый разрыв и как следствие снижение ликвидности и устойчивости.

К другим важным моментам следует отнести то, что коммунальное предприятие является локальной естественной монополией, это означает, что на рынке отсутствует конкуренция, потребители вынуждены покупать услугу у одного производителя даже тогда, ко-

гда их не удовлетворяет качество. Более того, как свидетельствуют факты, с введением лицензирования конкуренция снизится.

Кроме того, управляющие компании как покупатели ресурсов характеризуются достаточно низкой платежной дисциплиной. Их количество не позволяет компаниям-поставщикам ресурсов достаточно эффективно проводить претензионную работу, что обуславливает наличие большого объема дебиторской задолженности.

В большинстве случаев перечисленные характеристики определяют консервативный способ кредитной политики компаний-поставщиков ресурсов. Это касается деятельности теплотранспортных компаний, на долю долгов которых в совокупной задолженности всей сферы ЖКХ, оставляет примерно 20 %.

Когда компания стремится к обеспечению максимального поступления средств и задействует для этого все приемлемые с экономической точки зрения методы инкассации уже имеющихся долгов. А с другой стороны заинтересовано в улучшении платежной дисциплины потребителей (управляющих компаний), и с готовностью идет на уступки, то в этом проявляется консервативный характер их кредитной политики.

Для повышения платежной дисциплины населения могут быть использованы различные экономические стимулы. В настоящее время, например, теплоснабжающие компании, могут применять способы снижения кредиторской задолженности такие виды поощрительных инструментов как: а) фиксированные скидки за быструю оплату; б) дифференцированные скидки за предоплату; в) стимулирующие лотереи среди дисциплинированных потребителей; г) индивидуальная система расчетов.

Управляющие компании могут стать соучастниками в проведении различных поощрительных мероприятий, которые разрабатывают для себя ресурсоснабжающие организации. Соучастие в жилищно-коммунальной сфере, оказывающей коммунальные услуги, и осведомленность с работой РСО повышают общую заинтересованность всех участников сферы ЖКХ, направлена создание более эффективного финансового механизма.

3.2. Резервы бюджета движения денежных средств в обеспечении ликвидности

Реализации вышеизложенных задач поможет разработка и внедрение бюджетного регламента в управляющей компании. Наличие

бюджетного регламента позволит четко разграничить обязанности и определить ответственные лица за составление отдельных бюджетов, описать взаимосвязи между бюджетами, представить логику формирования операционных и сводных бюджетов.

Бюджетный регламент – это установленный в организации порядок составления (разработки), представления (передачи), согласования (визирования), консолидации (обработки и анализа), проведения план-факт анализа и оценки исполнения бюджетов различного вида и уровней.

Главная задача бюджетного регламента – обеспечение возможности контролировать ход исполнения бюджетов различных видов и уровней управления [74, с. 363].

Положение о бюджетном регламенте ОАО «Южное управлению ЖКС» содержит следующие элементы.

Основной принцип бюджетного регламента – скользящий график разработки, предполагающий постоянную корректировку запланированных показателей по мере окончания каждого месяца бюджетного периода. Разрабатываются сводные бюджеты доходов и расходов, бюджет движения денежных средств и расчетный баланс и вспомогательные бюджеты.

Бюджетный период вводится продолжительностью 12 месяцев с помесечной и подекадной разбивкой. При этом бюджет доходов и расходов разрабатывается с разбивкой по месяцам, бюджет движения денежных средств – по декадам.

Сводными бюджетами ОАО «Южное управление ЖКС» являются бюджет доходов и расходов и бюджет движения денежных средств.

Функциональные бюджеты, необходимые для консолидирования сводных бюджетов включают:

- бюджет коммунальных услуг, включающий в себя отопление и горячее водоснабжение, водоотведение и холодное водоснабжение, энергоснабжение;
- бюджет жилищных услуг, включающий в себя содержание многоквартирных домов, текущий ремонт многоквартирных домов;
- бюджет услуг по найму помещений многоквартирных домов;
- бюджет поступлений от использования общедомового имущества (реклама на домах, установка антенн);

– бюджет поступлений от нецелевых средств (вознаграждение управляющей компании, поступления по договорам субаренды, прочие поступления);

- бюджет поступлений от проданной задолженности;
- бюджет фонда оплаты труда;
- бюджет социальных затрат;
- бюджет аренды имущества;
- бюджет затрат по содержанию офисов;
- бюджет транспортных затрат;
- бюджет услуг внутренних организаций;
- бюджет услуг сторонних организаций (ИТ, охрана, связь, услуги банка);
- бюджет социальных мероприятий для собственников МКД;
- бюджет налогов;
- бюджет расчетов по займам, векселям, расчетов по депозитам.

Порядок разработки бюджетов внутри бюджетного периода состоит из этапов:

1. Этап. До 20-го числа первого месяца представляются скорректированные бюджеты на второй и третий месяц I квартала и на II–IV квартала в целом.

2. Этап. Подведение итогов первого месяца I квартала осуществляется до 10-го числа второго месяца I квартала.

3. Этап. До 20-го числа второго месяца представляются скорректированные бюджеты на третий месяц I квартала, на II квартал с помесячной разбивкой и на III–IV кварталы в целом.

4. Этап. Подведение итогов второго месяца I квартала осуществляется до 10-го числа третьего месяца I квартала.

5. Этап. До 20-го числа третьего месяца представляются скорректированные бюджеты на II квартал с помесячной разбивкой и на III–IV кварталы в целом, а также составляется общий предварительный прогноз на I квартал нового бюджетного периода (на новый календарный год).

6. Этап. Подведение итогов I квартала осуществляется до 10-го числа первого месяца II квартала.

Разработка соответствующих бюджетов внутри II и III кварталов осуществляется согласно п. 1–6 бюджетного регламента.

Порядок разработки бюджета движения денежных средств совпадает с порядком разработки бюджета доходов и расходов (оба бюд-

жета разрабатываются и представляются одновременно). Бюджетные прогнозы на I–IV кварталы бюджетного периода составляются и представляются до 10-го числа месяца, предшествующего первому месяцу I квартала. Бюджетные прогнозы на 1–3 месяцы I квартала бюджетного периода с подекадной разбивкой первых двух месяцев разрабатываются и представляются до 20-го числа месяца, предшествующего первому месяцу I квартала. Составление расчетного баланса и внесение корректировок осуществляются одновременно с составлением бюджета доходов и расходов и бюджета движения денежных средств.

Далее рассмотрим организацию работ по бюджетированию. Данные для составления бюджета коммунальных услуг и бюджета жилищных услуг ежедневно поступают в финансовый отдел, а именно: данные по уплате квартплаты собственниками многоквартирных домов. Далее сотрудники финансового отдела составляют бюджеты по поступлению и уплате за жилищные и коммунальные услуги.

Бухгалтерия составляет бюджет по налогам, бюджет социальных затрат, бюджет аренды имущества, бюджет затрат по содержанию офисов, бюджет транспортных затрат, бюджет услуг внутренних организаций, бюджет услуг сторонних организаций, бюджет расчетов по займам, векселям, расчетов по депозитам [58, с. 266–292].

Бухгалтер по начислению заработной платы реализует бюджет фонда оплаты труда.

Бюджет поступлений от использования общедомового имущества (реклама на домах, антенны) формируется отделом маркетинга.

Бюджет поступлений от нецелевых средств, бюджет услуг по найму помещений многоквартирных домов формирует финансовый отдела.

Бюджет поступлений от проданной задолженности предоставляется в финансовый отдел.

Бюджет социальных мероприятий для собственников многоквартирных домов формирует отдел технического контроля ОАО «Южное управление ЖКС».

Консолидацией всех бюджетов и составлением сводных бюджетов занимается финансовый отдел.

Руководство в дальнейшем проводит контроль за построением бюджетной системы и осуществляет ее корректировку.

Действие бюджетной структуры распространяется на все подразделения управляющей компании. Бюджет управляющей компании должен включать в себя:

– сводные бюджеты (бюджет доходов и расходов, бюджет движения денежных средств, управленческий баланс, контрольные показатели деятельности);

– функциональные бюджеты (бюджет расчетов с подрядчиками, бюджет расчетов с РСО, бюджет расчетов с населением, бюджет жилищных услуг, бюджет коммунальных услуг, бюджет расчетов по заработной плате, бюджет расчетов по налогам, бюджет запасов);

– операционные бюджеты (бюджет отдела технического контроля, бюджет подрядных организаций, бюджет пообъектного учета, бюджет расчетов по оплате услуг населением);

– вспомогательные бюджеты (бюджет административно-хозяйственных расходов, бюджет оплаты труда, бюджет транспортных расходов, бюджет представительских расходов, бюджет прочих расходов).

Бюджет доходов и расходов отражает формирование экономических результатов деятельности предприятия. Цель его составления – управление экономическими результатами деятельности предприятия, т. е. прибылью и рентабельностью. Он показывает суммарные и детализированные доходы; суммарные и детализированные расходы. Структура бюджета доходов и расходов позволяет качественно спланировать и учесть весь процесс формирования финансовых результатов деятельности предприятия.

Формат бюджета доходов и расходов является произвольной формой, утвержденной в системе бюджетирования предприятия и показывающий соотношение доходов от реализации и расходов, необходимых для осуществления деятельности в планируемый период. Одним из форматов бюджета доходов и расходов может выступать «Отчет о финансовых результатах».

Основная структура бюджета доходов и расходов определяет основные принципы бюджетного процесса:

1. Принцип соответствия операционным бюджетам и полученным расчетным показателям;

2. Принцип выделения приоритетных и определение лимитирующих статей для последующего контроля;

3. Принцип установление обоснованных ориентиров и целевых показателей.

При разработке бюджетного формата необходимо четко определить все основные статьи доходов и расходов. Прежде всего, необхо-

можно разделить все виды расходов на две основные категории, определить какие расходы относятся к переменным, а какие – к постоянным.

Прямые расходы, или себестоимость реализации работ и услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве, отражают в бюджете те виды ожидаемых затрат, которые напрямую связаны с объемами продаж. Постоянные расходы – это расходы, относимые на определенный календарный период, связанные с организацией, управлением, содержанием, эксплуатацией и развитием предприятия как имущественного комплекса. Эти расходы нельзя отнести на стоимость отдельного продукта, работы или услуги, контракта, клиента. Они не зависят от объема производства и реализации продукции, работ, услуг.

Чистая прибыль является важным целевым показателем бюджета доходов и расходов, вокруг которого строится процесс оптимизации отдельных статей бюджета. Она же является источником развития бизнеса, погашения привлеченных инвестиций, кредитов и займов, выплаты дивидендов [68, с. 236].

При разработке бюджетного формата необходимо четко определить все основные статьи доходов и расходов. В управляющей компании сферы жилищно-коммунального хозяйства основными статьями будут текущий ремонт и содержание.

При составлении бюджета доходов и расходов необходимо охватить все статьи расходов, которые соответствуют наиболее важным для данной сферы деятельности ресурсам (см. приложение 6).

Цель составления бюджета движения денежных средств – управление платежеспособностью (ликвидностью) управляющей компании.

С точки зрения направленности движения денежных потоков существуют два их вида:

- 1) поступление на счета/в кассы компании,
- 2) выплаты со счетов/из касс компании.

Структура бюджета движения денежных средств (см. прил. 7) позволяет планировать, учитывать и анализировать денежные потоки в разрезах:

- направленности денежных потоков;
- структуры выплат и поступлений по направлениям их движения;
- объемов выплат и поступлений (совокупных, по группам статей, отдельным статьям);

- промежуточных и итоговых результатов (разницы между поступлениями и выплатами);
- остатков денежных средств.

Исходя из представленной структуры входящих и исходящих денежных потоков управляющих компаний можно рассчитать чистый денежный поток по показателям, представленным на рис. 3.1.

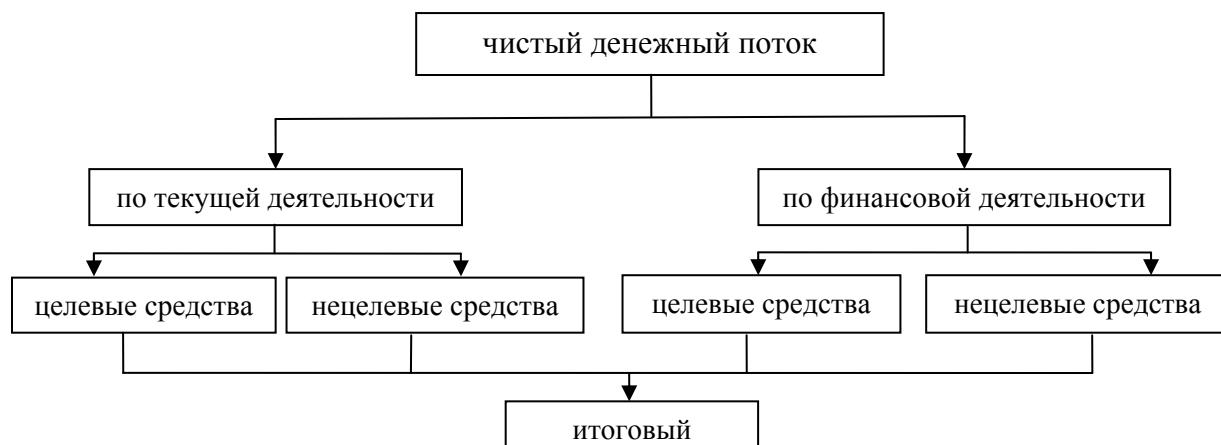


Рис. 3.1. Чистый денежный поток

Прогнозный (расчетный) баланс позволяет увидеть на выбранную дату, какими средствами владеет компания, какими финансовыми источниками она располагает, в каком состоянии у него расчеты с контрагентами.

Прогнозный баланс является своего рода прогнозом соотношения всего того, чем компания располагает в данный момент к обязательствам перед поставщиками, бюджетом, банками и инвесторами. Расхождение в прогнозах активной и пассивной частей баланса будет отражать финансовое состояние компании в определенный период времени и показывать, насколько устойчиво его финансовое положение (платежность и ликвидность).

Расчетный баланс также фиксирует расхождения между корреспондирующими статьями двух бюджетов – бюджетом доходов и расходов и бюджетом движения денежных средств.

Контрольными показателями деятельности для бюджета доходов и расходов будут являться прибыль (убыток) от жилищных услуг, сбалансированность коммунальных услуг.

Статьи прогнозного баланса

Наименование статьи баланса	Наименование статьи баланса
АКТИВ	ПАССИВ
Основные средства	Уставный капитал
Отложенные налоговые активы	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
Запасы	Отложенные налоговые обязательства
Дебиторская задолженность (в течение 12 месяцев)	Кредиторская задолженность
Краткосрочные финансовые вложения	Доходы будущих периодов
Денежные средства	
БАЛАНС	БАЛАНС

Контрольными показателями деятельности для бюджета движения денежных средств будут являться чистый денежный поток, целевое использование денежных средств, сводный чистый денежный поток.

Функциональные бюджеты позволяют управлять отдельной областью деятельности компании. Статьи функциональных бюджетов соответствуют статьям сводных бюджетов для правильной консолидации финансового результата (см. прил. 8).

Операционные бюджеты управляющей компании включают в себя:

- бюджет отдела технического контроля ОАО «Южное управление ЖКС» по закупке необходимых материалов для выполнения ремонтных работ;
- бюджет подрядных организаций на осуществление ремонтных работ и работ по содержанию многоквартирного дома;
- бюджет пообъектного учета;
- бюджет расчетов по оплате услуг населением.

Вспомогательный бюджет – это бюджет составляющих доходов и затрат, поступлений и выплат сводных бюджетов.

Разработка и внедрение системы бюджетов для каждого предприятия в своем роде процесс уникальный, поскольку зависит от специфики осуществляемого вида деятельности, масштабов бизнеса и этапа жизненного цикла. В нашей работе достаточно подробно были изложены все особенности реализации финансового механизма управляющей компании. Однако главное – была подтверждена зна-

чимость составления бюджета движения денежных средств, как с позиции финансового планирования, так и с позиции обеспечения и поддержания требуемого уровня ликвидности.

Поводя итог, можно сказать, что в данном случае процесс внедрения бюджетирования в ОАО «Южное управление ЖКС» проходит несколько стадий. На рассматриваемом нами предприятии на сегодняшний момент формируется лишь один основной бюджет.

Актуальность формирования именно данной формы основных бюджетов подтверждается значимостью определения и поддержания требуемого уровня ликвидности как для соблюдения платежной дисциплины в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, так и соответствия качества услуг по содержанию и ремонту. Кроме того, связано это с отсутствием сложной финансовой структуры, которая характерна для интегрированных бизнес групп, в рамках которой определяются центры ответственности. Однако для повышения аналитической значимости можно рекомендовать разработать операционные бюджеты в рамках формирования бюджета движения денежных средств, что и было предложено в третьей главе дипломной работы. Также были рассмотрены статьи функциональных бюджетов, которые позволяют управлять отдельной областью деятельности компании. Статьи функциональных бюджетов соответствуют статьям сводных бюджетов для правильной консолидации финансового результата. В целом была предложена система бюджетов для ОАО «Южное управление ЖКС».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе изучения и по результатам проведенного исследования сделаны основные выводы и получены следующие результаты:

Во введении раскрывается актуальность выбранной темы, цель и содержание поставленных задач, формулируются объект и предмет исследования, указываются избранные методы исследования, теоретическая значимость и прикладная ценность полученных результатов, а также отмечаются основные результаты, которые выносятся на защиту.

В первой главе монографии раскрывается экономическое содержание и государственное регулирование деятельности предприятий ЖКХ. Показана роль и значение ЖКХ как одной из приоритетных отраслей с точки зрения социально-экономической стабильности общества, которая сориентирована в соответствии с Конституцией РФ [1] на защиту прав и интересов граждан по качеству и комфортности условий проживания, гарантированных государством, а также место ее в национальном хозяйстве среди других отраслей экономики.

Показана сложность денежных взаимоотношений в данной сфере, многообразие форм и видов экономических и правовых особенностей, поддерживающих характер и способы обеспечения текущей деятельности управляющих компаний и организации предоставления жилищно-коммунальных услуг населению с учетом роли тарифного регулирования в организации предоставления услуг в ЖКХ.

Характерные признаки текущего состояния и финансового регулирования сферы ЖКХ в Иркутской области свидетельствуют о большом ресурсном потенциале, которым обладает область в части энергетических ресурсов, обобщены качественные факторы, оказывающие влияние на развитие инфраструктуры и повышение энергетической эффективности как государственного приоритета.

Во второй главе на основе обобщения теоретических подходов к ликвидности как объекту исследования представлена практическая работа управляющей компании ОАО «ЮУЖКС».

В ходе изучения вопросов в данной главе сделан обзор способов поддержания ликвидности компании на основе возможностей управления кредиторской задолженностью на основе баланса и бюджета движения денежных средств.

На основе горизонтально и вертикального анализа бухгалтерской отчетности и внутренних материалов дана комплексная оценка финан-

сового состояния компании за пять лет, сделан выбор последовательности расчета финансовых коэффициентов ликвидности и текущей платежеспособности для анализа кредиторской задолженности.

Рассмотрена зависимость деятельности управляющих компаний от снабжения поставщиками и подрядчиками коммунальными ресурсами и услугами и сделан вывод о высокой задолженности перед кредиторами, которая сказывается на текущей платежеспособности, а наращивание долгов снижает финансовое состояние компании.

В Иркутске компания ОАО «Южное управление ЖКС» работает с 2006 г. и на ее обслуживании находится 565 жилых домов общей площадью более 1,5 тыс. м², что ставит ее в лидеры среди других управляющих компаний по оказанию коммунальных услуг.

На основе изучения структуры коммунальных услуг компании сделан вывод о том, что больше половины всех затрат у компании занимает снабжение горячей водой и отоплением. На втором месте стоят расходы по содержанию жилого фонда, в том числе к ним относят благоустройство и поддержание чистоты городских и дворовых территорий, своевременный вывоз бытовых отходов. На третьем месте стоят расходы на текущий ремонт, холодная вода и водоотведение, электроэнергия.

По результатам вертикального и горизонтального анализа по балансу и анализа коэффициентов за пять лет были сделаны следующие выводы:

1. Собственный капитал у компании отсутствует, на его долю приходится 7 % всех активов компании, а основную долю занимает кредиторская задолженность, на долю которой приходится 93 % всех активов, все это свидетельствует о дефиците собственных оборотных средств.

2. Структура активов и пассивов баланса характерна для управляющих компаний в сфере ЖКХ и говорит о высокой зависимости от кредиторов. Так, в структуре активов по балансу преобладают оборотные средства, в том числе в их структуре наибольшую долю занимает дебиторская задолженность, что в среднем за весь анализируемый период доля ее составляет немногим более 50 %.

- 3 Коэффициенты финансовой устойчивости отрицательно характеризуют состояние компании, что связано с убытками и дефицитом собственных оборотных средств. Хотя в некоторые периоды коэффициенты и имеют положительные значения, но остаются на низком уровне, а значение их стремятся к нормативному уровню.

4. Анализ финансовых результатов показал, что изменение выручки имеет нестабильную динамику и к концу анализируемого периода снижается. Себестоимость снижается и динамика ее нестабильна. Темп роста к концу 2014 г. составил 97 %. Валовая прибыль имеет резкие колебания, так в 2011 и 2013 гг. увеличивается за счет роста выручки и к 2014 г. снижается незначительно за счет изменения себестоимости, и, как следствие, компания имеет убытки, за исключением 2011 и 2013 гг.

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

6. По анализу коэффициентов – коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности почти в два раза превышает коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности и составляет 11,53 оборота к 2014 г. К концу анализируемого периода значительно увеличилась продолжительность одного оборота дебиторской задолженности до 31 дня и кредиторской задолженности до 66 дней, что отразилось на увеличении производственного операционного, затратного, кредитного циклов.

В отдельном параграфе сделана обобщающая характеристика ликвидности компании и проведен ее анализ по основным финансовым коэффициентам, а также по отчету о движении денежных средств.

7. Коэффициентный анализ показателей ликвидности по балансу говорит о низкой способности компании по выполнению текущих обязательств, которая является следствием неэффективного использования оборотного капитала. Коэффициент абсолютной ликвидности за анализируемый период снижается, соответствует нормативу, в 2014 г. его значение – 0,28.

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 задолженности. Более того, с учетом доли, которую занимает дебиторская задолженность оборотных активах, а это – более 50 %, вызывает сомнение о нормативных значениях для рассчитываемых коэффициентов.

8. Анализ ликвидности дополнен расчетом по бюджету движения денежных средств чистого денежного потока. За анализируемый период он сменяется с положительного значения на отрицательное, т. е. вслед за притоком денежных средств у компании идет отток средств, ликвидность компании снижается. В 2013 г. сложно сделать вывод о ликвидности компании, так как коэффициенты ликвидности снижаются, однако чистый денежный поток положительный – 46,8 млн р., т. е. компания может своевременно платить по обязательствам. Тогда как в 2014 г., при низких показателях ликвидности, чистый денежный поток отрицательный – 15,2 млн р. Это свидетельствует о низкой ликвидности управляющей компании.

Оценка кредиторской задолженности по объему, структуре и причинам ее возникновения представлена с учетом анализа возможностей поддержания ликвидности и с использованием инструментов ее управления в управляющих компаниях ЖКХ.

Горизонтальный и вертикальный анализ кредиторской задолженности проведен за период 2013–2014 гг. Основными кредиторами компании стали поставщики и подрядчики. Кредиторская задолженность возросла на 38,9 % за счет большой доли задолженности контрагентам по основному виду деятельности – 69,57 %, за счет роста расчетов с поставщиками и подрядчиками – 46,39 %, а также за счет авансов, полученных от потребителей, на – 11,09 %. Прочая кредиторская задолженность к концу 2014 г. снизилась по сравнению с 2013 г. на – 21,5 %.

Рост кредиторской задолженности снижает показатели ликвидности по балансу и по отчету о движении денежных средств.

В третьей главе на основе анализа, проведенного во второй главе и представленного материала, обобщающего основные способы управления кредиторской задолженностью, предложены рекомендации по снижению размеров обязательств и повышающих ликвидность управляющей компании.

Текущий контроль за платежеспособностью компании рекомендуется устанавливать на основе бюджета движения денежных средств.

Практическая значимость исследования состоит в том, что сделанные нами предложения по управлению кредиторской задолженностью можно рекомендовать руководству управляющей компании ОАО «Южное управление ЖКС» для поддержания ликвидности. Для

снижения кредиторской задолженности к действующим в компании мероприятиям дополнить следующими предложениями:

- повысить процент собираемости коммунальных платежей, в том числе активизировать работу с дебиторами, за счет старших по дому, в том числе простимулировать их работу и широко задействовать информационный контакт с ними;
- реструктуризация задолженности с поставщиками и подрядчикам по срокам, суммам платежей, взаимозачет сумм задолженности между УК и подрядчиком;
- участие в акциях, проводимых ресурсоснабжающими организациями с управляющими компаниями;
- проверять наличие ошибок в счетах-фактурах от поставщика по всем адресам;
- также необходимо уделять внимание экономии расходов по электрической энергии (установка энергосберегающих ламп), проверять своевременность передачи населением показаний квартирных приборов учета всех ресурсов.

Таким образом, процедура предложенного анализа и контроля кредиторской задолженности управляющей компании дает основания предположить, что данные мероприятия могут способствовать тому, чтобы обеспечить поддержание определенного уровня ликвидности управляющей компании.

Полученные в процессе работы результаты исследования позволяют внести ряд конкретных предложений по управлению кредиторской задолженностью в компании.

Данные предложения направлены на повышение ликвидности предприятия, что позволит сотрудникам финансовых и бухгалтерских служб, обеспечивающих расчеты, производить более оперативный и качественный анализ финансовой отчетности, как самой управляющей компании, так и предприятий, с которыми она взаимодействует.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. : (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СПС «КонсультантПлюс».

2. Жилищный кодекс РФ [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ : (в ред. от 21.07.2014 г., с изм. от 01.01.2015 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

3. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ : (в ред. от 29.12.2014 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

4. О фонде содействия реформирования ЖКХ [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ : (в ред. от 08.03.2015 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

5. Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ : (в ред. от 29.12.2014 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

6. О теплоснабжении [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ : (в ред. от 29.12.2014 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 03.03.2015 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

7. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 27.07.2010 г. № 237-ФЗ : (в ред. от 30.12.2012 г., с изм. от 29.12.2014 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

8. О внесении изменений в Жилищный кодекс и в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон РФ от 28.12.2013 г. № 417-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

9. 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 [Электронный ресурс] : поста-

новление Правительства РФ от 14.07.2008 г. № 520 : (в ред. от 26.03.2015 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

10. Об особенностях применения Правил предоставления коммунальных услуг [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 // СПС «КонсультантПлюс».

11. О государственном жилищном надзоре [Электронный ресурс] : постановлению Правительства РФ от 11.06.2013 г. № 493 (с изм. и доп. 26.03.2014 г.; 29.10.2014 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

12. О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 30.04.2014 г. № 400 // СПС «КонсультантПлюс».

13. Об утверждении Методических указаний по расчету регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения [Электронный ресурс] : приказ ФСТ России от 27.12.2013 г. № 1746-э : (в ред. от 24.11.2014 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

14. Аванесян В. Р. Несогласованность экономических интересов в сфере ЖКХ / В. Р. Аванесян // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2010. – № 7, ч. 1. – С. 3–10.

15. 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.

16. Березкин Ю. М. Трансформация научных исследований на кафедре финансов Байкальского государственного университета экономики и права / Ю. М. Березкин, С. Ю. Куницына, Т. В. Щукина // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2015. – Т. 25, № 2. – С. 289–297.

17. Валеев А. Р. Современное состояние ЖКХ: недостаток финансирования или отсутствие эффективного контроля? / А. Р. Валеев // ЭКО. – 2013. – № 12. – С. 130–145.

18. Войко А. Анализ взаимосвязи бухгалтерского и управленческого учета при построении бюджета движения денежных средств строительной организации / А. Войко, Д. Войко // Финансовая газета. – 2011. – № 41. – С. 55–59.

19. Воропаев А. ЖКХ: проблемы и пути решения. Инвестиционный климат / А. Воропаев, А. Гиниятуллин // ЭнергоРынок. – 2014. – № 2 (117). – С. 30–33.

20. Гафурова Г. И. Экономическая сущность жилищно-коммунального хозяйства в системе экономических отношений / Г. И. Гафурова // Финансовый бизнес. – 2012. – № 3. – С. 35–39.
21. Годовой отчет. Жилищно-коммунальное хозяйство [Электронный ресурс] / под общ. ред. Ю. Васильева. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi> (дата обращения: 15.05.2015).
22. Голов А. Потребитель не будет доволен, пока в ЖКХ не заработают рыночные отношения / А. Голов // Конкуренция и рынок. – 2014. – № 1 (62). – С. 89–91.
23. Горилловский М. Инфраструктура ЖКХ: новый уклад / М. Горилловский // Эксперт. – 2012. – № 47. – С. 36–38.
24. Дунин Ю. Г. Ресурсоснабжающие и управляющие организации: проблема взаимоотношений / Ю. Г. Дунин // ЖКХ. – 2011. – № 1. – С. 26–28.
25. Емельянцева М. В. Бюджетирование на предприятии / М. В. Емельянцева // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. – 2011. – № 3. – С. 19–22.
26. Жилищно-коммунальное хозяйство / под общ. ред. Ю. А. Васильева. – М. : Аюдар Пресс, 2009. – 252 с.
27. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zhkh.ru/> (дата обращения: 25.05.2015).
28. Жолобова О. В. Особенности организации финансово-экономической службы на предприятии / О. В. Жолобова // Справочник экономиста. – 2012. – № 4. – С. 97–110.
29. Журавлева Т. А. Отчет о движении денежных средств в свете ПБУ 23/2011 и его анализ / Т. А. Журавлева // Международный бухгалтерский учет. – 2012. – № 9. – С. 26–31.
30. Захарова Е. Н. Отчет о движении денежных средств: возможности финансового анализа / Е. Н. Захарова // Финансово-кредитная система региона: перспективы развития : сб. науч. тр. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2013. – 285 с.
31. Иркутская область в XXI веке: проблемы и ресурсы развития / А. П. Киреенко, С. В. Чупров, Л. В. Санина [и др.]. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2014. – 422 с.
32. Каменева Е. А. Методика оценки финансовой устойчивости управляющих субъектов в жилищно-коммунальном хозяйстве / Е. А. Каменева, Е. А. Федорова // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 12. – С. 49–58.

33. 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.

34. Кантор П. А. Проблемы управления многоквартирным домом / П. А. Кантор // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2009. – № 10, ч. 1. – С. 47–52.

35. Кивилевич Л. Б. Вопросы содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирных жилых домов и пути их решения / Л. Б. Кивилевич, Н. В. Маслова, Е. В. Одокиенко // Жилищное строительство. – 2014. – № 4. – С. 3–6.

36. Ключникова Я. А. Правовое регулирование обеспечения кредитования в сфере жилищно-коммунального хозяйства правами концессионера по концессионному соглашению / Я. А. Ключникова // Банковское право. – 2012. – № 3. – С. 24–30.

37. Колодезников А. З. Энергоресурсосбережение – главный вектор развития отрасли ЖКХ / А. З. Колодезников // Власть и управление на Востоке России. – 2012. – № 3. – С. 16–22.

38. Комарова Т. Е. Управление факторами, влияющими на стоимость услуг ЖКХ / Т. Е. Комарова // Российское предпринимательство. – 2012. – № 21 (219). – С. 115–120.

39. Котова Е. Опыт установления взаимоотношений между УК и ресурсоснабжающими организациями / Е. Котова // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 3. – С. 7–8.

40. Коцюрба О. Ю. Методы финансового обеспечения развития жилищно-коммунального хозяйства / О. Ю. Коцюрба // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 27 (354). – С. 46–51.

41. Крупина Н. Н. Инновационный подход к активизации потенциала региональных предприятий ЖКХ – водоканалов / Н. Н. Крупина // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 14 (341). – С. 51–59.

42. 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.

43. Логинов Д. А. Защита ресурсоснабжающими организациями своих прав / Д. А. Логинов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2009. – № 11, ч. 1. – С. 42–44.

44. Макареня Т. А. Современное состояние и проблемы функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства /

Т. А. Макареня, Ю. С. Котенко // Региональная экономика: теория и практика. – 2013. – № 41 (320). – С. 22–29.

45. Маняева В. А. Финансовая структура управления расходами организации для достижения стратегических целей / В. А. Маняева // Международный бухгалтерский учет. – 2011. – № 10. – С. 30–35.

46. 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.

47. Методы финансового планирования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.secreti.info/p4-2m.html> (дата обращения: 02.06.2015).

48. Мещанов И. В. Как повысить собираемость платежей за ЖКУ / И. В. Мещанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 8, ч. 1. – С. 53–55.

49. Мигель Д. Управление оборотным капиталом: практические аспекты / Д. Мигель // Финансовая газета. – 2011. – № 39. – С. 3–6.

50. Мухаррамова Э. Р. Направления развития ресурсосбережения в жилищно-коммунальном секторе / Э. Р. Мухаррамова // Российское предпринимательство. – 2012. – № 24 (222). – С. 142–148.

51. Нуцубидзе Е. Дебиторская задолженность в ЖКХ, структура, особенности, пути уменьшения / Е. Нуцубидзе // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 1. – С. 16–22.

52. Павленков М. Н. Современное состояние и проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства города / М. Н. Павленков, Н. К. Кемайкин // Российское предпринимательство. – 2013. – № 19 (241). – С. 32–45.

53. Павленков М. Н. Социально-экономические аспекты взаимодействия участников в сфере жилищно-коммунального хозяйства / М. Н. Павленков, Н. К. Кемайкин // Российское предпринимательство. – 2013. – № 24 (246). – С. 198–204.

54. Панов М. Роль бюджета движения денежных средств в бюджетном управлении и казначействе / М. Панов // Финансовая газета. – 2011. – № 5. – С. 4–6.

55. Пронина Л. И. Совершенствование законодательства в сфере жилищно-коммунального комплекса / Л. И. Пронина // Финансовый бизнес. – 2013. – № 5. – С. 35–43.

56. Пронина Л. И. Совершенствование системы тарифного и нормативного регулирования жилищно-коммунального хозяйства /

Л. И. Пронина // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2011. – № 8. – С. 25–30.

57. Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.irk.gov.ru> (дата обращения: 10.05.2015).

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

59. Ревин Ю. А. Влияние реформы ЖКХ на взаимодействие субъектов реформируемой сферы: результаты и проблемы / Ю. А. Ревин // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 19. – С. 55–60.

60. Ржаницына В. С. Расчеты за коммунальные услуги: новые требования / В. С. Ржаницына // Бухгалтерский учет. – 2012. – № 12. – С. 73–80.

61. Римский В. Жилищно-коммунальное обслуживание как социальная проблема / В. Римский // Городское управление. – 2013. – № 3. – С. 30–39.

62. Рябов Е. Ю. Управление дебиторской задолженностью теплоснабжающих организаций (на примере ООО «Лукойл-Теплотранспортная компания») / Е. Ю. Рябов // Финансы и кредит. – 2015. – № 1. – С. 50–62.

63. Рябых Д. Зачем нужен бюджет денежных потоков и как его разработать / Д. Рябых // Генеральный директор. – 2011. – № 6. – С. 31–34.

64. Савотина С. В. Новые технологии в ЖКХ как путь к развитию отрасли / С. В. Савотина // Экономика образования. – 2014. – № 1. – С. 124–127.

65. Сандалова Н. В. Системный способ работы с должниками / Н. В. Сандалова // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2013. – № 1, ч. 1. – С. 30–33.

66. Саркисян А. А. Некоторые проблемы функционирования и реформирования сферы жилищно-коммунальных услуг / А. А. Саркисян // Проблемы и перспективы экономики и управления: материалы междунар. заоч. науч. конф. – СПб.: Реноме, 2012. – С. 50–52.

67. Семенихин В. ЖКХ: плата за водоснабжение / В. Семенихин // Аудит и налогообложение. – 2013. – № 1. – С. 11–19.

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

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

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

71. Тарифы на оплату услуг ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.zhkh.su/tarify_zhkh/ (дата обращения: 08.05.2015).

72. Трухина Н. И. Стратегическое планирование деятельности организации жилищной сферы в современных условиях / Н. И. Трухина, В. Н. Баринов // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. – 2012. – № 2. – С. 42–45.

73. Финансовый менеджмент: теория и практика : учебник / под ред. Е. С. Стояновой. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Перспектива, 1998. – 656 с.

74. Хруцкий В. Е. Внутрифирменное бюджетирование: Настольная книга по постановке финансового планирования / В. Е. Хруцкий, Т. В. Сизова, В. В. Гамаюнов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 400 с.

75. Шеремет А. Д. Методика финансового анализа / А. Д. Шеремет, Р. С. Сайфулин, Е. В. Негашев. – М. : Инфра-М, 2003. – 485 с.

76. Яковлева И. В. Финансовый механизм жилищно-коммунального хозяйства: элементы, методы и инструменты / И. В. Яковлева // Финансы и кредит. – 2011. – № 16. – С. 74–79.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. АГРЕГИРОВАННЫЙ БАЛАНС ОАО «ЮЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКС» 2010–2014 гг.*

АКТИВ	2010, тыс. р.	2011, тыс. р.	2012, тыс. р.	2013, тыс. р.	2014, тыс. р.
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Основные средства	1 270	732	10 496	10 670	18 598
Финансовые вложения	–	–	1 500	1 500	1 500
Отложенные налоговые активы	3 163	125	3 959	3 323	3 864
Итого по разделу I	4 433	857	15 955	15 493	23 962
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	6 540	3 323	1 210	236	231
НДС	83	–	–	–	–
Дебиторская задолженность	49 854	57 858	43 965	29 248	89 224
Финансовые вложения	–	11 000	26 500	39 500	34 126
Денежные средства	62 937	37 511	14 576	34 457	16 871
Прочие оборотные активы	71	95	–	23	28
Итого по разделу II	119 485	109 787	86 251	103 464	140 480
БАЛАНС	123 918	110 644	102 206	118 957	164 442
ПАССИВ	2010	2011	2012	2013	2014
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	355	355	355	355	355
Резервный капитал	–	–	–	–	36
Собственные акции выкупленные у акционеров	–	–	–36	–	–
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(11 208)	7 260	(14 831)	(14 776)	(20 960)
Итого по разделу III	(10 853)	7 615	(14 512)	(14 421)	(20 569)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Отложенные налоговые обязательства	14	14	–	–	–
Итого по разделу IV	14	14	–	–	–
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	134 757	103 015	116 076	133 059	184 821
Оценочные обязательства	–	–	642	329	190
Итого по разделу V	134 757	103 015	116 718	133 388	185 011
БАЛАНС	123 918	110 644	102 206	118 967	164 442

*Источник: отчетность ОАО «Южное управление ЖКС» 2010–2014 гг.

2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОАО «ЮЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКС» 2010–2014 гг.,*тыс. р.

Наименование показателя	2010	2011	2012	2013	2014
Выручка	1 023 664	1 067 778	1018 292	1062 002	1028 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	–	–	–	(183)	(103)
Прочие доходы	10 0497	31 035	38 999	77 590	66 384
Прочие расходы	(91 607)	(23 217)	(28 966)	(62 389)	(44 872)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(18 651)	25 617	(25 939)	691	(6 689)
Текущий налог на прибыль	684	(7 154)	(1 648)	(498)	(797)
Изменение отложенных налоговых активов	3 046	5	3 924	635	541
Прочее	–	–	(76)	(1)	0
Чистая прибыль	(15605)	18468	(22 091)	55	(6148)

*Источник: отчетность ОАО «Южное управление ЖКС» 2010–2014 гг.

3. СТРУКТУРА АКТИВОВ ОАО «ЮЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКС» ЗА ПЕРИОД 2010–2014 гг.*

АКТИВ	2010		2011		2012		2013		2014	
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ										
Основные средства	1 270	1,02	732	0,66	10 496	12,17	10 670	8,97	18 598	11,31
Финансовые вложения	–	–	–	–	1 500	1,74	1 500	1,26	1 500	0,91
Отложенные налоговые активы	3 163	2,55	125	0,11	3 959	4,59	3 323	2,79	3 864	2,35
Итого по разделу I	4 433	3,58	857	0,77	15 955	18,5	15 493	13,02	23 962	14,57
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ										
Запасы	6 540	5,28	3 323	3	1 210	1,4	236	0,2	231	0,14
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	83	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
Дебиторская задолженность	49 854	40,23	57 858	52,29	43 965	50,97	29 248	24,59	89 224	54,26
Финансовые вложения	–	–	11 000	9,94	26 500	30,72	39 500	33,21	34 126	20,75
Денежные средства	62 937	50,79	37 511	33,9	14 576	16,9	34 457	28,97	16 871	10,26
Прочие оборотные активы	71	0,06	95	0,09	–	–	23	0,02	28	0,02
Итого по разделу II	119 485	96,42	109 787	99,23	86 251	84,39	103 464	86,98	140 480	85,43
БАЛАНС	123 918	100	110 644	100	102 206	100	118 957	100	164 442	100

*Источник: составлено автором на основании бухгалтерского баланса ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2014 гг.

4. СТРУКТУРА ПАССИВОВ ОАО «ЮЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКС» ЗА ПЕРИОД 2010–2014 гг.*

ПАССИВ	2010		2011		2012		2013		2014	
	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %	тыс. р.	уд. вес, %
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ										
Уставный капитал	355	0,29	355	0,32	355	0,35	355	0,30	355	0,22
Резервный капитал	–	–	–	–	–	–	–	–	36	0,02
Собственные акции, выкупленные у акционеров	–	–	–	–	–36	–0,04	–	–	–	–
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	–11 208	–9,04	7 260	6,56	–14 831	–14,51	–14 776	–12,42	–20 960	–12,75
Итого по разделу III	–10 853	–8,76	7 615	6,88	–14 512	–14,20	–14 421	–12,12	–20 569	–12,51
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА										
Отложенные налоговые обязательства	14	0,01	14	0,01	–	–	–	–	–	–
Итого по разделу IV	14	0,01	14	0,01	–	–	–	–	–	–
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА										
Кредиторская задолженность	134 757	108,75	103 015	93,10	116 076	113,57	133 059	111,85	184 821	112,39
Оценочные обязательства	–	–	–	–	642	0,63	329	0,28	190	0,12
Итого по разделу V	134 757	108,75	103 015	93,10	116 718	114,20	133 388	112,12	185 011	112,51
БАЛАНС	123 918	100	110 644	100	102 206	100	118 967	100	164 442	100

*Источник: составлено автором на основании бухгалтерского баланса ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2014 гг.

5. ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОАО «ЮЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖКС» ЗА ПЕРИОД 2010–2014 гг.*

Наименование показателя	2010	2011	Темп роста, %	2012	темп	2013	темп	2014	темп роста, %
	тыс. р.	тыс. р.		тыс. р.	роста, %	тыс. р.	роста, %	тыс. р.	
Выручка	1 023 664	1 067 778	104,31	1 018 292	95,37	1 062 002	104,29	1 028 651	96,86
Себестоимость	(1 020 713)	(1 012 089)	99,16	(1 018 725)	100,66	(1 032 156)	101,32	(1 001 589)	97,04
Валовая прибыль (убыток)	2 951	55 689	1887,12	433	0,78	29 846	6892,84	27 062	90,67
Управленческие расходы	(32 258)	(38 883)	120,54	(36 945)	95,02	(46 320)	125,38	(57 252)	123,60
Прибыль (убыток) от продаж	(29 307)	16 806	157,34	(37 378)	–322,41	(16 474)	–144,07	(30 190)	283,26
Проценты к получению	1 766	993	56,23	1 406	141,59	2 147	152,70	2 092	97,44
Проценты к уплате	–	–	–	–	–	(183)	–	(103)	56,28
Прочие доходы	100 497	31 035	30,88	38 999	125,66	77 590	198,95	66 384	85,56
Прочие расходы	(91 607)	(23 217)	25,34	(28 966)	124,76	(62 389)	215,39	(44 872)	71,92
Прибыль (убыток) до налогообложения	(18 651)	25 617	237,35	(25 939)	–201,26	691	–102,66	(6 689)	–1068,02
Текущий налог на прибыль	684	(7 154)	–1045,91	(1 648)	23,04	(498)	30,22	(797)	160,04
Изменение отложенных налоговых активов	3 046	5	0,16	3 924	78480,00	635	16,18	541	85,20
Прочее	0	0	0,00	(76)	0,00	(1)	1,32	0	0,00
Чистая прибыль	(15 605)	18 468	218,35	(22 091)	–219,62	55	100,25	(6 148)	–112,78

*Источник: составлено автором на основании отчета о прибылях и убытках ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2011 гг.

6. ОСНОВНЫЕ СТАТЬИ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО «СОДЕРЖАНИЮ» И «ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ» *

Текущий ремонт	Содержание жилого фонда
Статья доходов	Статья доходов
<p>1. плата, взимаемая с населения, проживающего в жилых домах,</p> <p>2. суммы целевых денежных средств, поступающих от Администрации, бюджетов всех уровней, Министерства социальной защиты, опеки и попечительства и иных государственных органов (льготы, субсидии и проч.),</p> <p>3. плата, взимаемая с собственников (арендаторов) нежилых помещений, встроено-пристроенных к жилым домам (магазины, парикмахерские, аптеки и проч.)</p> <p>4. прочие доходы (формируются за счет платы, вносимой иными контрагентами, эксплуатирующими общее имущества МКД, в том числе плата за размещение линий связи, антенн и т. п.)</p> <p>иные поступления, относящиеся к текущему ремонту жилых домов</p>	<p>1. плата, взимаемая с населения, проживающего в жилых домах,</p> <p>2. суммы целевых денежных средств, поступающих от Администрации, Министерства социальной защиты, бюджетов всех уровней и иных государственных органов (льготы, субсидии и проч.),</p> <p>3. плата, взимаемая с собственников (арендаторов) нежилых помещений, встроено-пристроенных к жилым домам (магазины, парикмахерские, аптеки и проч.)</p> <p>4. прочие доходы (формируются за счет платы, вносимой иными контрагентами, эксплуатирующими общее имущества МКД, в том числе плата за размещение линий связи, антенн и т. п.),</p> <p>иные поступления, непосредственно относящиеся к содержанию дома</p>
Статья расходов	Статья расходов
<p>1. вознаграждение УК</p> <p>2. расходы по сбору денежных средств</p> <p>3. стоимость работ, выполненных подрядной организацией (с учетом стоимости материалов, приобретенных за счет средств подрядчика)</p> <p>4. стоимость материалов, приобретенных за счет средств УК и переданных подрядчику для использования</p> <p>5. иные расходы, связанные с выполнением работ по текущему ремонту (в том числе стоимость обследований домов, составление сметы проектов</p>	<p>1. расходы по сбору денежных средств</p> <p>2. вознаграждение УК</p> <p>3. расходы по содержанию паспортно-регистрационной службы (ПРС)</p> <p>4. аварийно-диспетчерское сопровождение</p> <p>5. расходы по вывозу ТБО</p> <p>6. расходы на обслуживание лифтов</p> <p>7. энергопотребление местами общего пользования (МОП)</p> <p>8. суммы, уплачиваемые подрядчику по наряд-заданию, за:</p> <ul style="list-style-type: none"> – уборку придомовой территории – уборку лестничных клеток – обслуживание инженерного оборудо-

Текущий ремонт	Содержание жилого фонда
выполнения работ и т. п.)	<p>вания и конструктивных элементов</p> <p>– обслуживание инженерно-тепловых пунктов</p> <p>9. прочие работы по дополнительно выданным предписаниям подрядчикам</p>

*Источник: составлено автором на основании внутренних документов ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2011 гг.

7. ВХОДЯЩИЕ И ИСХОДЯЩИЕ ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ*

Текущая деятельность	
Входящие денежные потоки	Исходящие денежные потоки
<p>I. Целевые средства</p> <p>1. Коммунальные услуги</p> <ul style="list-style-type: none"> – отопление и ГВС – водоотведение и ХВС – энергоснабжение <p>2. Жилищные услуги</p> <ul style="list-style-type: none"> – содержание МКД – текущий ремонт МКД <p>3. Наем (Администрация)</p> <p>4. Капитальный ремонт (5 %)</p> <p>5. Поступления от использования общедомового имущества</p> <p>II. Нецелевые средства</p> <p>1. Вознаграждение УК</p> <p>2. Поступления по договорам субаренды</p> <p>3. Прочие поступления</p> <p>III. Поступления от проданной задолженности</p>	<p>I. Целевые средства</p> <p>1. Коммунальные услуги</p> <ul style="list-style-type: none"> – отопление и ГВС – водоотведение и ХВС – энергоснабжение <p>2. Жилищные услуги</p> <ul style="list-style-type: none"> – аварийное обслуживание – вывоз ТБО – обслуживание лифта – освещение МОП – обслуживание приборов учета – текущий ремонт МКД – санитарное содержание и обслуживание элементов здания – прочее <p>3. Наем (Администрация)</p> <p>4. Капитальный ремонт</p> <p>5. Использование доходов от эксплуатации общедомового имущества</p> <p>II. Нецелевые средства (за счет вознаграждения УК)</p> <p>1. Фонд оплаты труда</p> <p>2. Социальные затраты</p> <p>3. Подотчет</p> <p>4. Аренда имущества</p> <p>5. Затраты по содержанию офисов</p> <p>6. Транспортные затраты</p> <p>7. Услуги внутренних организаций (аутсорсинг, реклама, юр. услуги и др.)</p> <p>8. Услуги сторонних организаций (аудит, охрана, связь, услуги банка, др.)</p> <p>9. Налоги</p> <p>10. Госпошлина</p> <p>11. Прочее</p> <p>12. Перечисление проданной задолженности</p>
Финансовая деятельность	
Входящие денежные потоки	Исходящие денежные потоки
1. Займы, векселя	1. Возврат займов, покупка ЦБ, лизинг

8. СТАТЬИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ БЮДЖЕТОВ*

Бюджет	Входящие ДП	Исходящие ДП
Использование целевых средств		
Бюджет расчетов за коммунальные услуги	Бюджет расчетов за отопление и ГВС	Бюджет расчетов с ООО «Иркутская тепло-сбытовая компания»
	Бюджет расчетов за водоотведение и ХВС	Бюджет расчетов с МУП «ПУ Водопроводно-канализационного хозяйства г. Иркутска»
	Бюджет расчетов за энергоснабжение	Бюджет расчетов с ООО «Иркутская энергосбытовая компания»
Бюджет расчетов за жилищные услуги	Бюджет расчетов за услуги по содержанию помещений МКД	Бюджет расчетов за услуги аварийного обслуживания, вывоз ТБО, обслуживание лифта, обслуживание приборов учета, санитарное содержание
	Бюджет расчетов за работы по текущему ремонту МКД	Бюджет расчетов по текущему ремонту на основании данных пообъектного учета
Бюджет расчетов по капитальному ремонту	Бюджет поступлений от собственников МКД на капитальный ремонт	Бюджет расходов на капитальный ремонт МКД
Бюджет использования общедомового имущества	Бюджет поступлений от	Бюджет использования средств от общедомового имущества
Бюджет услуг по найму помещений МКД	Бюджет поступлений от нанимателей помещений	Бюджет расчетов с Администрацией города
Бюджет использования нецелевых средств	Бюджет поступлений на вознаграждение УК	Бюджет расходов на оплату труда Бюджет социальных затрат Бюджет подотчета Бюджет аренды имущества Бюджет затрат по содержанию офисов, транспортных затрат Бюджет услуг сторонних организаций Бюджет Социальные мероприятия для собственников МКД Бюджет Налоги, Госпошлина
	Бюджет поступлений по договорам субаренды от подрядных организаций	Бюджет поступлений по договорам субаренды от подрядных организаций

Бюджет	Входящие ДП	Исходящие ДП
Использование целевых средств		
Бюджет использования средств от проданной задолженности	Бюджет поступлений от проданной задолженности	Бюджет перечислений проданной задолженности
Бюджет доходов и расходов по финансовой деятельности	Бюджет поступлений % по депозитам	Бюджет использования средств на возврат займов и лизинг

* Источник: составлено автором на основании внутренних документов ОАО «Южное управление ЖКС» за период 2010–2011 гг.

Научное издание

Авдюшина Марина Анатольевна
Захарова Елена Николаевна
Авдюшина Валерия Андреевна

**СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ
КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ
В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЛИКВИДНОСТИ
КОМПАНИЙ ЖКХ**

Издается в авторской редакции

Подготовлено к печати
М. С. Александровой

Технический редактор
А. С. Ларионова

ИД № 06318 от 26.11.01.

Подписано в печать 23.07.15. Формат 60х90 1/16. Бумага офсетная.

Печать трафаретная. Усл. печ. л. 8,6. Тираж 500 экз. Заказ .

Издательство Байкальского государственного университета
экономики и права.

664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.

Отпечатано в ИПО БГУЭП.