

УДК 338.2

**АНАЛИТИКА УСТОЙЧИВОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО Г. КИРОВ**

Братухина Е.А.

к.э.н., доцент кафедры экономики

ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»

Киров, Россия

Первалова Н.С.

магистрант

ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»

Киров, Россия

Аннотация

Управляющие организации любого региона играют важнейшую роль в обеспечении жизненно необходимых функций жизнедеятельности населения и его производственной инфраструктуры. Именно управляющие организации формируют необходимый ассортимент услуг, которые способствуют получению тепла, воды, электричества и других, что, безусловно, является первым фактором стабильности функционирования общества в целом. От устойчивости развития управляющих организаций зависит не только своевременность и полнота качества услуг, поскольку именно на них ложится фактор выбора распределяющих компании, но и устойчивость всей экономической системы территории и страны в целом, которая будет обеспечена необходимыми ресурсами. От устойчивости экономического развития управляющих компаний зависит стабильность оказания коммунальных услуг. Поэтому анализ устойчивости деятельности данных организации является управленческим инструментом, затрагивающими экономические процессы их внешней и внутренней среды, а также, обуславливающие эффективность работы отрасли на территории города или региона. Исходя из этого, в статье представлен анализ деятельности управляющих компаний города Киров, который позволит определить устойчивость их развития в целом.

Ключевые слова: управляющие компании, анализ доходов, конкуренция, доля рынка, внешняя и внутренняя среда

***ANALYSIS OF SUSTAINABLE ECONOMIC DEVELOPMENT OF
MANAGEMENT ORGANIZATIONS IN KIROV***

Bratukhina E. A.

Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Economics

Vyatka State University

Kirov, Russia

Perevalova N. S.

Master's student

Vyatka State University

Kirov, Russia

Annotation

Management organizations of any region play an important role in ensuring the vital functions of the population and its production infrastructure. It is the management organizations that form the necessary range of services that contribute to the production of heat, water, electricity and others, which, of course, is the first factor in the stability of the functioning of society as a whole. The sustainability of the development of management organizations depends not only on the timeliness and completeness of the quality of services, since it is on them that the factor of choosing the distributing companies falls, but also on the stability of the entire economic system of the territory and the country as a whole, which will be provided with the necessary resources. The stability of the provision of public services depends on the stability of the economic development of the company's managers. Therefore, the analysis of the stability of the activity of these organizations is a management tool that affects the economic processes of their external and internal environment, as well as determining the efficiency of the industry in the territory of the city or region. Based on this, the article presents an analysis of the activities of the management companies of the city of Kirov, which will determine the sustainability of their development as a whole.

Keywords: management companies, revenue analysis, competition, market share, external and internal environment

Для того чтобы определить насколько устойчивыми являются управляющие компании города Киров, целесообразно представить статистику их состава, а также степень состояния основных фондов при помощи которых оказываются услуги и ряд других показателей.

Всего по состоянию на 2020 год в городе Киров функционирует 407 организаций, в том числе 74 управляющих компании, и 256 товариществ собственников жилья [1]. Управляющие компании города Киров являются ответственными за содержание общедомового имущества, исходя из чего на них возложена обязанность по качественному содержанию дворовых территории, общедомового имущества, контроля качества оказываемых коммунальных услуг.

Состав хозяйствующих субъектов на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Кирове с распределением удельной доли рынка по состоянию на 2020 году приведён в таблице 1.

Таблица 1. Состав наиболее крупных хозяйствующих субъектов на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Кирове в 2020 году

№ п/п	Наименование хозяйствующего субъекта с указанием его организационно-правовой формы	Объем (доля) жилищного фонда, находящегося в управлении хозяйствующими субъектами, в процентах от общего жилищного фонда
1	2	11
1	ООО «Управляющая компания Ленинского района г. Кирова»	14,36
2	ООО УК «Нововятск»	7,68
3	ООО «Паритет»	1,84
4	ООО «Азбука быта»	3,65
5	ООО «ЖЭК «Дороничи»	0,45
6	ООО «Кировжилсервис»	2,52
7	ООО «Аква-ДСК»	2,99
8	ООО «Лепсе-УЮТ»	1,13
9	ООО «Вятжилсервис»	0,10
10	ООО «Управляющая компания Вятка Уют»	0,35

11	ООО «ИТС Комфрт»	1,76
12	ООО «Аварсервис»	0,20
13	ООО «ПромЖилСервис»	0,42
14	ООО «Жилремстрой»	0,21
15	ООО «Жилкомслужба»	0,76
16	ООО «Жилсервис Плюс»	0,43
17	ООО «Вятская управляющая компания»	2,04
18	ООО «Вересники»	1,18
19	ООО «Наш дом»	1,06
20	ООО «Вяткаремжилсервис»	0,32
21	ООО «Доверие»	0,28
22	ООО «Квартал 43»	1,65
23	ООО «Уютный дом»	0,81
24	ООО «Жилкомфорт»	1,25
25	ООО «ЖКО 1 Мая»	0,35
26	ООО «Вятка-4»	2,49
27	ООО «ИнТехСервис»	0,37
28	ООО «Предприятие ЖКО»	0,24
29	ООО«ВТК Управляющая Компания»	0,08
30	УК «ГорЖилКомплекс»	20,99
	Всего:	71,30

Источник: составлено автором по [1]

Финансово-экономический анализ предприятий жилищно-коммунального хозяйства в городе Киров проведен на основании сводных балансов нескольких предприятий жилищно-коммунальной сфере в г. Киров (приведены средние значения на одно предприятие, исследовались МП Ленинского района «Лепсе-Уют» и МР «УК Ленинского района»). Основные технико-экономические показатели представлены в таблице 2.

Таблица 2. Техничко-экономические показатели действующих УК Ленинского района г. Киров

Показатель	Значение показателя		Отклонения %
	2019 год	2020 год	
Выручка от реализации работ и услуг, тыс. руб.	33905,9	39349,7	116
Себестоимость выполненных работ и услуг, тыс. руб.	37602,3	42202,1	112
Численность работающих, чел.	630	586	90
Фонд оплаты труда, тыс. руб.	18083,5	17675,8	97
Затраты на рубль реализации работ и услуг, руб.	1,1	1,07	98
Производительность труда тыс.р./чел	53,81	67,14	124

Средняя заработная плата 1 работающего, руб.	2392	2513	105
Площадь полезная, м ² обслуживаемого жилого фонда	845558	848118	100,3
Расходы на 1м ² полезной площади	3,71	5,53	149
Доходы на 1м ² полезной площади	3,34	5,12	153

Источник: составлено автором по [1]

Данные таблицы 3 показывают, что выручка в период с 2019 по 2020 год выросла на 16 %, это связано с ростом тарифов услуги компании. К тому же наблюдается также рост себестоимости на 12 %.

Тем не менее имеется тенденция сокращения удельных затрат с 1,1 до 1,07 рублей. Расходы на 1м² обслуживаемой площади одновременно возросли с 2019 по 2020 год, за счет увеличения себестоимости. Доходы на 1м² площади увеличиваются, за счет увеличения тарифов.

Состав и динамика расходов управляющих компаний города Киров, связанные с содержанием и эксплуатацией жилого фонда приведены в таблице 3.

Таблица 3. Расходы на содержание и эксплуатацию жилого фонда управляющих компаний города Киров

Статьи расходов	Величина расходов				Темп роста, %
	2019 год		2020 год		
	Руб.	%	Руб.	%	
1 Заработная плата	18083559	48	17675864	41	97
2 Начисление на з/п	6421731	17	4579003	10,8	71
3 Теплоэнергия	567459	1,5	124516	0,2	21
4 Износ основных средств	394643,1	1,04	15723	0,03	3,9
5 Электроэнергия	1566450	4,16	963748	2,28	61,5
6 ГСМ	1390803	3,69	29506	0,06	2,12
7 Автотранспорт	112623	0,2	4893159	11,6	
8 Текущий ремонт	317563	0,8	1099836	2,6	346
9 Содержание домохозяйства	1137294	3,02	831767	1,9	71
10 Материалы	3465335	9,2	4474878	10,6	129
11 Цеховые расходы	663343	1,67	794326	1,9	119
12 Налоги	229996	0,6	46455	1,8	3
13 Прочие, НДС	3456487	9,1	6673388	15,8	173

14 ИТОГО	37602323	100	42202169	100	111
15 Расходы на 1м ² полезной площади	3,71		5,53		149

Источник: составлено автором

В течение исследуемого периода (2019 – 2020 г.г.) состав затрат был неизменным, однако имело место изменение их структуры. Так на заработную плату в структуре расходов приходится 41%. Износ основных средств сократился.

В свою очередь затраты на автотранспорт резко увеличиваются, так как организации привлекают транспорт со стороны, удельный вес составляет 11,6%, вследствие этого происходит сокращение расходов по горюче смазочным материалам. Большой проблемой в деятельности управляющих компаний является недостаток оборотных средств, что предопределяет необходимость анализ данных активов и определения доли в их структуру дебиторской задолженности [3]. Соотношение размера дебиторской и кредиторской задолженности исследуемых компаний приведено в таблице 4.

Таблица 4. Динамика дебиторской и кредиторской задолженности управляющих компаний

Наименование	Стоимость оборотных средств, млн. руб.			Структура, % в отношении к оборотным активам			2020 г. к 2018 г., %
	2018г.	2019г.	2020г.	2018г.	2019г.	2020г.	
Дебиторская задолженность	750	962	1085	46,85	47,48	49,18	144,67
Кредиторская задолженность	1402	1796	1768	87,6	88,6	80,1	
Всего оборотных средств	1601	2026	2206	100,00	100,00	100,00	137,79

Источник: составлено автором

Общая сумма оборотных средств организации за исследуемый период возросла в 1,38 раза и составила в 2020г 2206 тыс. руб. Наблюдается тенденция роста дебиторской задолженности, что снижает уровень ликвидности активов компании. К тому же наблюдается значительное превышение кредиторской задолженности над дебиторской (рисунок 1)

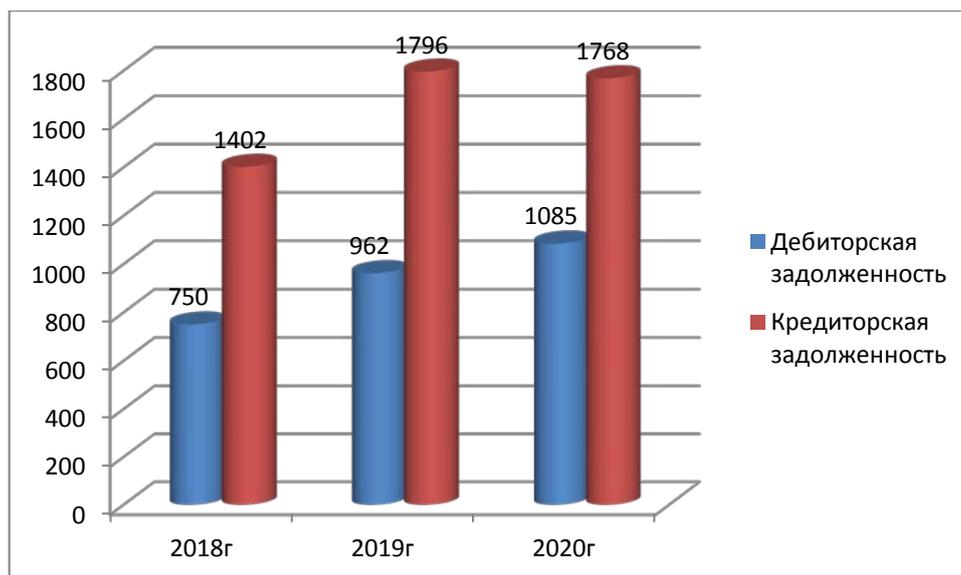


Рис.1. Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей, тыс.руб.

Источник: составлено автором

Значительное превышение кредиторской задолженности над дебиторской негативно сказывается на финансировании основных нужд предприятий. Необходимо оптимизировать данное соотношение [4]. Для поиска вариантов, возможно провести анализ показателей эффективности использования дебиторской и кредиторской задолженностей (таблица 5).

Таблица 5. Показатели эффективности использования дебиторской и кредиторской задолженностей управляющих компаний

Показатель	2018г.	2019г.	2020г.	2020/2018 гг, %
Дебиторская задолженность, млн.руб.	750	962	1085	144,67
Кредиторская задолженность млн.руб.	1402	1796	1768	126,1
Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей	0,535	0,536	0,614	114,7
Выручка от продаж, млн.руб.	17905	21138	22324	124,7
Оборачиваемость дебиторской задолженности, оборотов	23,873	21,973	20,575	86,2
Период одного оборота дебиторской задолженности, дней	15,289	16,611	17,740	116,0
Оборачиваемость кредиторской задолженности, оборотов	12,437	11,398	12,128	97,5

Период одного оборота кредиторской задолженности, дней	29,347	32,023	30,096	102,6
--	--------	--------	--------	-------

Источник: составлено автором

Видно, что оборачиваемость дебиторской задолженности, как и кредиторской, замедлилась. Соотношение дебиторской и кредиторской задолженностей гораздо менее рекомендуемой единицы. Все это негативно сказывается на деятельности организаций в целом и требует поиска решений.

Для повышения эффективности использования активов управляющих компаний г. Киров необходимо повышать рентабельность продаж, которая отражает уровень конкурентоспособности услуг.

Стоит отметить, что в деятельности управляющих компании имеются финансовые проблемы, связанные не только с внешними факторами, но и спецификой сферы ЖКХ. Так 78% заказчиков оплачивают свои обязательства несвоевременно. Данная тенденция наблюдается и в отношении юридических лиц. Поскольку услуги компании являются социально значимыми, для снижения данной тенденции УК г. Киров предлагается сократить объем такой задолженности именно среди юридических лиц, давая отсрочку платежа только потребителям, обладающим высокой степенью платёжной дисциплины. Для этого всех покупателей возможно ранжировать по рейтингу А.В.С.Д [5].

В таблице 6 приведен принцип ранжирования.

Таблица 6. Принцип ранжирования заказчиков компании по степени их надежности

Класс	Критерии оценивания	Условия работы
А	высокая платежеспособность, максимальная величина активов и низкая дебиторская задолженность	100% отсрочка
В	средняя платежеспособность, средняя величина активов и средняя дебиторская задолженность	30% предоплата - 70% отсрочка
С	средняя платежеспособность, средняя величина активов и средняя дебиторская задолженность	50% предоплата - 50% отсрочка
Д	платежеспособность ниже среднего уровня, незначительная величина активов	70% предоплата - 30% отсрочка

	и дебиторская задолженность выше средней	
Е	низкая платежеспособность, минимальная величина активов и высокая дебиторская задолженность	100% предоплата

Источник: составлено автором

При внедрении данных решений, дебиторская задолженность должна сократиться минимум на 10%. [6].

В таблице 7 приведем расчет возможной эффективности от оптимизации дебиторской задолженности Управляющих компаний г. Киров.

Таблица 7. Расчет возможной эффективности от оптимизации дебиторской задолженности Управляющих компаний г. Киров

Показатель	2020 г.	2021г	2022г	Откл. 2022/2020 г.
Дебиторская задолженность, млн.руб.	1085	976,5	878,85	81
Кредиторская задолженность млн.руб.	1768	1414,4	990,08	56
Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей	0,6	0,7	0,9	144,6
Прибыль предприятия,	2234	2457,4	2703,14	121

Источник: составлено автором

В конечном итоге данные мероприятия позволят повысить уровень платежной дисциплины, снизив потери от нахождения наиболее ликвидных средств в расчётах. Это, в свою очередь, позитивно скажется на финансовых результатах предприятия, которые будут повышать на 10-11% в год.

Таким образом, аналитические процедуры в деятельности управляющих компаний играют ключевую роль, поскольку позволяют принимать решения, свойственные специфике отрасли и учитывающие тенденции, негативно влияющие на результаты их работы.

Библиографический список

1. Фонд реформирования ЖКХ» [Электронный ресурс]/Официальный сайт Фонда реформирования ЖКХ. - Режим доступа: <http://fondgkh.ru>.
2. Белькевич Н.Г. Современные проблемы ЖКХ и пути их решения управляющими компаниями муниципальных образований // Молодой ученый. - 2020. - № 10 (90). - С. 894-896.
3. Жуков, Д.М. Современное состояние и перспективы совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством: статья / Д.М. Жуков // Вопросы экономических наук. – 2020. – №1. – С.38 – 41.
4. Жуков, Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства: учебное пособие: учеб. пособие / Д.М. Жуков. – М.: Владос-пресс, 2019. – 195с.
5. Кротова, Н.И. О мерах по реализации экономической модели функционирования жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации / Н.И. Кротова: научно-публицистическая статья / Н.И. Кротова // Жилищно-коммунальное хозяйство: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 1. – часть 2. – С. 45 – 46.
6. Леонова Л.Б. Новые эффективные рыночные механизмы и инструменты для реализации концепции реформирования ЖКХ // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. - 2016. -№ 1 (15). - С. 64-74.
7. Хайруллина А.С. Пути снижения затрат в сфере ЖКХ// Вектор экономики. - 2020. – №4.

Оригинальность 95%