

УДК 332.812  
DOI: 10.26140/anie-2020-0903-0088УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
(ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ)© 2020  
AuthorID: 632426  
SPIN: 6008-8700  
ResearcherID: F-1395-2015  
ORCID: 0000-0003-4545-3786  
ScopusID: 57192640463**Троянская Мария Александровна**, доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой государственного и муниципального управления  
*Оренбургский государственный университет*

(460018, Россия, Оренбург, проспект Победы, 13, e-mail: m\_troyanskaya@mail.ru)

**Аннотация.** По мере развития нашего общества неизменно актуальной является проблема управления жилым фондом. Жилой фонд представляет собой важнейшее национальное достояние, все российское общество и органы государственной власти заинтересованы в его преумножении и сохранности. В России развивается законодательство в сфере управления эксплуатацией жилого фонда. Однако, в условиях экономического кризиса нарастают финансовые проблемы как у управляющих компаний и товариществ собственников жилья, так и у жильцов домов по оплате коммунальных услуг. Необходимо отметить, что в России уровень развития жилищной сферы не соответствует международным требованиям, не в полной мере выполняются возложенные на нее задачи. Все это провоцирует взаимное недоверие в сфере управления эксплуатацией жилого фонда, снижение инициативности среди граждан, повышенный износ основных фондов. Данная статья посвящена вопросам управления эксплуатацией жилищным фондом. Автором рассмотрены практические аспекты управления эксплуатацией жилищного фонда на примере отдельной управляющей компании, в частности выделены ее сильные и слабые стороны, возможности и угрозы этой компании при осуществлении деятельности; проведен анализ экономических показателей ее деятельности. Отдельное внимание уделено положениям, способным привести к повышению качества управления эксплуатацией жилищного фонда.

**Ключевые слова:** жилой фонд, жилищный фонд, эксплуатация жилищного фонда, управление жилищным фондом.

## HOUSING MANAGEMENT (PRACTICAL ASPECTS)

© 2020

**Troyanskaya Mariya Alexandrovna**, doctor of economic sciences, associate professor, head of the department of state and municipal management  
*Orenburg State University*

(460018, Russia, Orenburg, Pobedy Avenue, 13, e-mail: m\_troyanskaya@mail.ru)

**Abstract.** As our society develops, the problem of housing management is always relevant. The housing stock is the most important national asset, and all Russian society and state authorities are interested in its multiplication and preservation. In Russia, legislation is being developed in the field of housing management. However, in the context of the economic crisis, financial problems are increasing for both management companies and homeowners' associations, as well as for residents of houses that pay for utilities. It should be noted that in Russia, the level of development of the housing sector does not meet international requirements, and the tasks assigned to it are not fully fulfilled. All this provokes mutual distrust in the field of housing management, reduced initiative among citizens, increased depreciation of fixed assets. This article is devoted to the management of housing stock operation. The author considers the practical aspects of managing the operation of housing stock on the example of a separate management company, in particular, highlights its strengths and weaknesses, opportunities and threats of this company in the implementation of its activities; analyzes the economic indicators of its activities. Special attention is paid to the provisions that can lead to an improvement in the quality of management of the housing stock.

**Keywords:** housing stock, housing stock, operation of housing stock, management of housing stock.

## ВВЕДЕНИЕ

*Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами.* Для обеспечения нормативных технико-эксплуатационных качеств жилого фонда в течение всего срока службы необходимо функционирование системы эксплуатации, включающей в себя техническое и санитарное содержание зданий, текущий и капитальный ремонт жилых объектов. Организация эксплуатации жилищного фонда требует создания эффективной системы управления, которая позволит обеспечить содержание жилья на требуемом уровне. До настоящего времени не сложилось единого мнения по вопросу определения понятия «управление эксплуатацией жилого фонда».

*Анализ последних исследований и публикаций, в которых рассматривались аспекты этой проблемы и на которых основывается автор; выделение неразрешенных ранее частей общей проблемы.* Исследование публикаций по вопросам эксплуатации управления жилым фондом показало, что они посвящены теоретическим положениям управления эксплуатацией жилищного фонда (Б.В. Щуров, В.А. Кожин [1]; И.М. Сафарова [2]; К.Г. Прокофьев, П.А. Петров, И.Н. Селиверстов [3]; К.Х. Ильясова, Б.Т. Хайтаев [4]; М.В. Ребров [5]); а также

направлениям развития системы управления эксплуатацией жилищного фонда (В.А. Унежева, А.С. Страхова [6]; Е.Д. Критина [7]; Н.В. Васильева, Н.В. Краузе [8]; Е.М. Мельников, А.И. Камышников [9]; И.Х. Давлетов, О.Ш. Маманазаров [10]; А.Б. Жипецкий [11], В.С. Чекурдаев [12]). В тоже время, практические аспекты управления эксплуатацией жилищного фонда в периодических источниках не освещаются, однако являются важными и могут свидетельствовать о качестве предоставляемых услуг и об удовлетворении потребностей жителей домов.

## МЕТОДОЛОГИЯ

*Формирование целей статьи (постановка задания).*

Целью данной статьи является расчет и анализ показателей деятельности организации по управлению эксплуатацией жилищного фонда на основе отчетности ООО «УК «LLL» в 2017 – 2019 гг.

*Используемые в исследовании методы, методики и технологии.* Исследование проведено на основе систематизации практического материала и отчетности по осуществлению управления эксплуатацией жилищного фонда.

## РЕЗУЛЬТАТЫ

*Изложение основного материала исследования с*

полным обоснованием полученных научных результатов. Управление эксплуатацией жилого фонда может осуществляться только на основе единых условий, которые согласованы собственниками. Собственники могут сами вырабатывать эти условия или же предоставлять свои права по формированию условий лицу, представляющему интересы собственников в таких действиях, как выборе и заключении договоров с организациями. Управление эксплуатацией жилого фонда обязано быть максимально эффективным, т.е. все предпринимаемые действия должны давать результат с наименьшими затратами [13].

В соответствии с п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), у собственников помещений в многоквартирном доме существует возможность выбора одного из трех следующих способов управления:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией [14].

В таблице 1 представлены сведения о количестве предприятий, управляющих эксплуатацией жилого фонда в Российской Федерации и Оренбургской области.

Таблица 1 – Сведения о количестве предприятий, управляющих эксплуатацией жилого фонда (по состоянию на 31.12.2019 г.)

Наименование	Российская Федерация	Оренбургская область
Количество управляющих организаций, ед.	16628	204
Количество ТСЖ, ЖК, ед.	32190	231
Отношение количества ТСЖ к количеству управляющих организаций	1,94	1,13
Количество домов в управляющих организациях, ед.	687676	8209
Количество домов в ТСЖ, ЖК, ед.	38628	277
Всего многоквартирных домов, ед.	725304	8486
Доля домов, управляемых ТСЖ	5,3	3,3
Среднее кол-во домов в одной УО, ед.	41,4	40,2
Среднее кол-во домов в управлении ТСЖ, ед.	1,2	1,2

\*Источник: составлено автором по источнику [15]

По состоянию на 31.12.2019 г. по данным портала «Реформа ЖКХ» в Российской Федерации многоквартирными домами управляло 48818 организаций, в том числе 16628 управляющих компаний и 32190 ТСЖ и жилищных или жилищно-строительных кооперативов [15]. В Оренбургской области действует 435 управляющих организаций, включая 204 управляющие компании и 231 ТСЖ, ЖК и ЖСК. Отношение количества ТСЖ к количеству управляющих организаций по РФ составляет 1,94, а в Оренбургской области 1,13. То есть, количество ТСЖ больше количества управляющих организаций на 13 %. Тогда как по России количество ТСЖ больше количества управляющих организаций на 94 %. Данное соотношение сказывается на доле домов, управляемых ТСЖ. Если по РФ это составляет 5,3 %, то по Оренбургской области составляет 3,3 %. По остальным показателям данные по России и Оренбургской области практически одинаковы.

Рассмотрим практические аспекты управления эксплуатацией жилищного фонда на примере одной из управляющих компаний Оренбуржья.

Таблица 2 – Характеристика жилого фонда, находящегося в управлении ООО «УК «LLL» в 2017 – 2019 гг.

Показатели	2017 г.	2018 г.	Откл. 2018 г. / 2017 г.	2019 г.	Откл. 2019 г. / 2018 г.
Количество домов, ед.	46	45	-1	43	-2
Общая площадь жилых помещений, м <sup>2</sup>	276392,16	269060,80	-7331,36	257421,82	-11638,98
Общая площадь нежилых помещений, м <sup>2</sup>	10989,56	10740,93	-248,63	10278,40	-462,53
Средняя эксплуатируемая площадь жилых помещений (жилья), м <sup>2</sup>	50,2	49,9	-0,3	49,4	-0,5
Средняя эксплуатируемая площадь нежилых помещений, м <sup>2</sup>	238,9	238,7	-0,2	239,0	0,3

\*Источник: составлено автором по источнику [16]

В обслуживании ООО «УК «LLL» в 2017 г. находилось 46 домов, общей жилой площадью 276392,16 м<sup>2</sup>. В 2018 г. один дом перешел в управление другой компании, поэтому площадь обслуживаемых домов снизилась

до 269060,80 м<sup>2</sup>. В 2019 г. еще два дома организовали товарищество собственников жилья, что так же привело к снижению площади обслуживаемых многоквартирных домов до 257421,82 м<sup>2</sup>. В связи с уходом из обслуживания трех домов, средняя эксплуатируемая площадь жилых помещений (жилья) снизилась с 50,2 м<sup>2</sup> в 2017 г. до 49,4 м<sup>2</sup> в 2019 г. Общая площадь нежилых помещений так же снизилась.

ООО «УК «LLL» по отношению к другим управляющим компаниям г. Оренбурга, не является крупным предприятием, в виду небольшой зоны обслуживания жилого фонда.

Важнейшей характеристикой деятельности предприятия служит анализ сильных, слабых сторон и возможностей и угроз.

На рисунке 1 представлена характеристика сильных и слабых сторон, возможностей и угроз ООО «УК «LLL».

ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
ВОЗМОЖНОСТИ	расширение перечня услуг; выход на новые сегменты рынка; улучшение уровня жизни населения; положительный имидж предприятия; совершенствование менеджмента; благоприятная политика правительства.	возможность появления новых конкурентов; рост темпов инфляции; изменение действующего законодательства; высокий уровень дебиторской задолженности; высокий уровень кредиторской задолженности; уход потребителей к конкурентам; повышение конкурентных преимуществ со стороны конкурентов.	УГРОЗЫ
	СЛИШКОМ СЛАБЫЕ	предприятие получает прибыль от основной деятельности; хорошая репутация у потребителей; высокое качество оказываемых услуг; низкая текучесть кадров; всесторонняя работа с потребителями.	

Рисунок 1 – Характеристика сильных и слабых сторон, возможностей и угроз ООО «УК «LLL»

Как показывает рисунок 1, основным преимуществом, которым обладает ООО «УК «LLL», является хорошая репутация у потребителей и высокое качество оказываемых услуг. В свою очередь, слабые стороны предприятия будут тормозить процесс его развития. Их основу составляют: не большая территория обслуживания и уход жильцов многоквартирных домов из управления. К основным угрозам отнесем наличие дебиторской задолженности и кредиторской задолженности. Для ООО «УК «LLL» наиболее значимыми и вероятными оказались возможности расширения перечня услуг и выход на новые сегменты рынка.

Следуя логике, проведем анализ динамики основных экономических показателей финансово-хозяйственной деятельности ООО «УК «LLL», которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Основные экономические показатели деятельности ООО «УК «LLL» за 2017 – 2019 гг.

Показатели	Годы			Темп роста, %	
	2017	2018	2019	2018 г. / 2017 г.	2019 г. / 2018 г.
Выручка, млн руб.	86,55	89,65	87,58	104	98
Полная себестоимость продаж, млн руб.	81,62	79,17	81,65	97	103
Прибыль от продаж, млн руб.	4,93	10,48	5,93	~ в 2 р.	57
Прочие доходы, млн руб.	1,88	0,12	1,01	6	~ в 8,5 р.
Прочие расходы, млн руб.	1,57	11,34	7,82	~ в 7 р.	69
Чистая прибыль, млн руб.	5,24	-0,74	-0,88	-	-
Рентабельность услуг, %	6,04	13,24	7,25	-	-
Численность персонала, чел.	72	71	68	99	96
Среднемесячная заработная плата одного работающего, тыс. руб.	23,39	24,62	25,65	105	104
Основные средства, млн руб.	1,05	0,75	0,47	71	63
Оборотные средства, млн руб.	27,56	20,98	19,56	76	93
Стоимость имущества, млн руб.	28,61	21,73	20,03	76	92
Рентабельность имущества по чистой прибыли, %	18,28	-3,52	-4,40	-	-
Затраты на 1 рубль выручки, руб.	0,94	0,88	0,93	94	106
Фондоотдача	82,89	120,16	186,71	145	155
Оборачиваемость оборотных средств, оборотов	3,14	4,27	4,48	136	105

\*Источник: составлено автором по источнику [16]

За 2017 г. ООО «УК «LLL» получена выручка от предоставления жилищных услуг в размере 86,55 млн руб., при этом размер затрат на их реализацию составил 81,62 млн руб., а величина прибыли от продаж достигла 4,93 млн руб. В 2018 г. выручка увеличилась на

3,1 млн руб. и составила 89,65 млн руб., размер затрат на их реализацию достиг 79,17 млн руб. Рост выручки объясняется и увеличением тарифов на жилищные услуги (105,5 % по отношению к 2017 г.), и тем, что многие жильцы оплатили долги за услуги прошлых лет. Прибыль от продаж составила 10,48 млн руб. Выручка от оказания жилищных услуг в 2019 г. составила 87,58 млн руб. и уменьшилась по отношению к 2018 г. на 2 %. Снижение произошло в результате того, что из управления ООО «УК «LLL» ушли 2 дома. Себестоимость оказания услуг имеет тенденцию к росту до 81,65 млн руб. Поскольку выручка увеличивалась более низкими темпами по сравнению с себестоимостью, то размер прибыли от продаж сократился к 2019 г. до 5,93 млн руб.

Главной причиной низкой прибыльности компании является значительная задолженность потребителей. Так, если в 2017 г. дебиторская задолженность составила 26,09 млн руб., в 2018 г. – 18,38 млн руб., в 2019 г. – 16,92 млн руб. Несмотря на снижение задолженности, она остается высокой, как итог – в 2017 – 2019 гг. прибыльность компании была низкой.

ООО «УК «LLL» получила за 2017 – 2019 гг. прибыль от продаж, но, в тоже время за 2018 – 2019 гг. чистая прибыль была отрицательной. Это произошло в результате того, что вырос уровень прочих расходов. Так как в ООО «УК «LLL» за 2017 – 2019 гг. получена прибыль от продаж, показатели рентабельности услуг являются положительными. Если в 2017 г. уровень рентабельности услуг составил 6,04 %, то в 2018 г. – 13,24 %. Это произошло в результате роста прибыли от продаж. В 2019 г. прибыль от продаж снизилась по сравнению с предыдущим годом, поэтому и рентабельность услуг снизилась до 7,25 %.

Как упоминалось ранее, в 2017 – 2019 гг. из управления ООО «УК «LLL» ушли 3 дома, что привело к снижению количества работников на предприятии. Если в 2017 г. численность персонала составляла 72 человека, то в 2018 г. был сокращен 1 рабочий. В 2019 г. были сокращены 2 рабочих и 1 бухгалтер. Среднесписочная численность в 2019 г. составила 68 человек. Рабочих на предприятии в 2019 г. насчитывалось 47 человек, или 69 % к общему количеству работников. Специалистов на предприятии в 2019 г. насчитывалось 18 человек, или 26 % к общему количеству работников. Сложившаяся структура персонала характерна для предприятия данного профиля.

Среднемесячная заработная плата одного работающего увеличивается с 23,39 тыс. руб. в 2017 г. до 25,65 тыс. руб. в 2019 г.

Показатель стоимости основных средств за 2018 г. сократился по отношению к 2017 г. на 0,3 млн руб., а за 2019 г. по отношению к 2018 г. – на 0,27 млн руб. Причиной снижения показателя стало списание части средств. Значение показателя стоимости оборотных средств за анализируемый период также сократилось. Это произошло, потому что снизилась стоимость дебиторской задолженности. Стоимость имущества в 2017 – 2019 гг. снижается в результате снижения стоимости внеоборотных и оборотных средств.

Затраты на 1 рубль выручки составили в 2017 г. составили 0,94 руб., в 2018 г. – 0,88 руб. Это позволило в 2018 г. повысить уровень прибыли. В 2019 г. уровень затрат возрос, поэтому и показатель увеличился до 0,93 руб.

Величина показателя эффективности использования основных средств увеличилась. Значение коэффициента фондоотдачи повысилось приблизительно в 2 раза. Отмеченное является положительным моментом и произошло из-за снижения доли стоимости основных фондов, которая приходится на каждый рубль оказанных услуг. Также произошел рост уровня деловой активности, о чем свидетельствует рост оборачиваемости оборотных средств компании за 2017 – 2019 гг. с 3,14 оборота до 4,48 оборота.

Что касается рентабельности имущества по чистой

прибыли, то в 2017 г. ее значение было положительным, а в 2018 – 2019 гг. значение показателя стало отрицательным по причине получения чистого убытка.

Отметим, что доходы ООО «УК «LLL» формируются за счет следующих показателей:

- платежи за жилую (от нанимателей) и нежилую (от арендаторов) недвижимость;
- сборы с арендаторов на возмещение расходов, которые связаны с эксплуатацией;
- другие статьи доходов.

Доходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности компании подразделяются на:

- доходы по обычным видам деятельности;
- прочие доходы.

Состав и структура доходов по обычным видам деятельности ООО «УК «LLL» представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Состав и структура доходов, расходов и дебиторской задолженности ООО «УК «LLL»

Показатели	2017 г.		2018 г.		2019 г.	
	Сумма, млн руб.	Уд. вес, %	Сумма, млн руб.	Уд. вес, %	Сумма, млн руб.	Уд. вес, %
<b>ДОХОДЫ</b>						
Жилищные услуги	79,63	92	83,38	93	80,57	92
Прочие услуги	6,92	8	6,27	7	7,01	8
Выручка	86,55	100	89,65	100	87,58	100
<b>РАСХОДЫ</b>						
Жилищные услуги	75,91	93	74,42	94	75,93	93
Прочие услуги	5,71	7	4,75	6	5,72	7
Общая сумма затрат	81,62	100	79,17	100	81,65	100
<b>ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ В РАЗРЕЗЕ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ</b>						
Население	24,78	95	16,73	91	15,73	93
Прочие дебиторы	1,31	5	1,65	9	1,19	7
Дебиторская задолженность, всего	26,09	100	18,38	100	16,92	100

\*Источник: составлено автором по источнику [16]

Показатели таблицы 4 свидетельствуют о том, что основная доля доходов приходится на жилищные услуги. Так, в 2017 г. они составили 79,65 млн руб. или 92 % от общей суммы доходов, в 2018 г. – 83,38 млн руб. (93 %), в 2019 г. – 80,57 млн руб. (92 %). Выручка от оказания прочих услуг за период 2017 – 2019 гг. увеличилась с 6,91 млн руб. до 7,01 млн руб.

Необходимо отметить, что формирование тарифов за жилищные услуги происходит с учетом следующих составляющих:

- содержание жилья (формируется из производственных расходов и прибыли, которая обеспечивает рентабельность компании);
- текущий ремонт,
- за наем (для неприватизированного жилья).

Данные таблицы 4 показывают, что наибольшую долю расходов составляют затраты на жилищные услуги: в 2017 г. 93 % (75,91 млн руб.) от общей суммы расходов, в 2018 г. – 94 % (74,44 млн руб.), в 2019 г. – 93 % (75,93 млн руб.). Несмотря на снижение количества домов в управлении, затраты растут. Удельный вес затрат на прочие услуги за 2017 г. был 7 % (5,71 млн руб.), за 2018 г. – 6 % (4,75 млн руб.), за 2019 г. – 7 % (5,72 млн руб.).

Далее рассмотрим состав и структуру дебиторской задолженности ООО «УК «LLL» в разрезе потребителей. Как видно из таблицы 4, дебиторская задолженность в 2017 г. составила 26,09 млн руб. В структуре дебиторской задолженности в 2017 г. 95 % занимает задолженность населения за жилищные услуги (24,78 млн руб.) и 5 % – задолженность прочих потребителей (1,31 млн руб.). В 2018 г. дебиторская задолженность снизилась до 18,38 млн руб. Этому способствовало снижение задолженности населения до 16,73 млн руб. В 2019 г. наблюдается так же снижение задолженности населения до 15,73 млн руб. Поэтому и общая сумма дебиторской задолженности снизилась до 16,92 млн руб. В структуре оборотных активов очень высок удельный вес дебиторской задолженности: в 2017 г. – 94,6 %, в 2018 г. – 87,6 %, в 2019 г. – 86,5 %. Высокая дебиторская задолженность свидетельствует о неудовлетворительном уровне работы с населением, несмотря на ее снижение. Наличие де-

биторской задолженности – это неотъемлемый элемент в деятельности любой компании, однако ее значительный удельный вес в общем составе активов сокращает ликвидность и финансовую устойчивость предприятия и повышает риск финансовых потерь.

Одними из основных показателей деятельности ООО «УК «LLL» являются показатели финансового состояния, характеристиками которого выступают платежеспособность и ликвидность. При анализе ликвидности применяются коэффициенты: абсолютной ликвидности ( $K_{АЛ}$ ), срочной ликвидности ( $K_{СЛ}$ ) и текущей ликвидности ( $K_{ТЛ}$ ), значения которых отображены в таблице 5.

Таблица 5 – Динамика показателей при осуществлении уставной деятельности ООО «УК «LLL»

Показатели	Норматив	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Откл. 2018 г. / 2017 г.	Откл. 2019 г. / 2018 г.
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ</b>						
$K_{АЛ}$	0,2 – 0,4	0,05	0,12	0,13	0,07	0,01
$K_{СЛ}$	0,8 – 1,2	1,14	1,10	1,04	-0,04	-0,06
$K_{ТЛ}$	2 – 3	1,15	1,13	1,02	-0,02	-0,11
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ</b>						
$K_{ФНЗ}$	0,4 – 0,6	0,16	0,14	0,07	-0,02	-0,07
$K_{ФГ}$	0,8 – 0,9	0,16	0,14	0,07	-0,02	-0,07
$K_{СФЗ}$	< 1	5,16	6,06	13,93	0,9	7,87
$K_M$	0,2 – 0,5	0,78	0,76	0,67	-0,02	-0,09

\*Источник: рассчитано автором по источнику [16]

Значение  $K_{АЛ}$  в 2017 г. составило 0,05, что ниже нормативной величины. Причиной этого является невысокий уровень денежных средств у компании в конце отчетного периода. За 2018 г. размер денежных средств компании вырос, а сумма краткосрочных обязательств снизилась, поэтому и показатель абсолютной ликвидности увеличился до 0,12, но значение все так же ниже норматива. В 2019 г. сумма денежных средств снова увеличилась, поэтому и показатель увеличился до 0,13. Это говорит о том, что предприятие за 2019 г. сможет покрыть 13 % краткосрочной задолженности за счет высоколиквидных активов.

Величина  $K_{СЛ}$  за 2017 г. составила 1,14, за 2018 г. значение показателя составило 1,10, за 2019 г. показатель снизился, и составил 1,04. За анализируемый период времени значение коэффициента соответствует нормативу.

$K_{ТЛ}$  за анализируемый промежуток времени находится в интервале 1,15 – 1,02, что ниже установленного норматива.

Значения всех представленных коэффициентов позволяют отметить, что компания является платежеспособной. То есть, используя собственные активы, ООО «УК «LLL» сможет вовремя и в полном объеме рассчитаться по своим обязательствам.

Следуя логике, рассчитаем значения показателей, которые характеризуют финансовую устойчивость, т.е. соотношение между собственными и заемными средствами. Данные таблицы 5 свидетельствуют о низком значении коэффициента финансовой независимости ( $K_{ФНЗ}$ ), который в 2019 г. составил 0,07. Как видно, размер этого коэффициента не удовлетворяет нормативу. За анализируемый период времени 2017 – 2019 гг., данный показатель имел тенденцию снижения, что говорит о стабильно низкой величине собственных средств (6 %) в общей сумме источников финансирования, т.е. компания обладает низким уровнем финансовой независимости. Отметим, что значительная часть имущества компании сформирована за счет заемных средств. Это наглядно показывает динамика коэффициента соотношения заемных и собственных средств ( $K_{СФЗ}$ ). Коэффициент за 2019 г. повысился на 8,77 по сравнению с 2017 г. и стал равен 13,93. Отметим, что чем ближе величина коэффициента маневренности ( $K_M$ ) к верхней границе норматива, тем больше возможностей финансового маневра у компании. Коэффициент маневренности собственных средств соответствует норме, но снижается. Таким образом, показатели финансовой устойчивости имеют тенденцию к снижению, то есть ООО «УК «LLL» снижает уровень финансовой устойчивости с позиций долгосрочной перспективы.

С целью обеспечения рыночных условий для работы предприятий по управлению эксплуатацией жилищного фонда, необходимо:

- формирование конкурентных условий для деятельности организаций;
- разработка показателей для осуществления оценки эффективности деятельности и формирования рейтинга предприятий;
- установление ответственности для руководителей компаний с худшим рейтингом;
- создание консультационных пунктов по оказанию информационной поддержки в сфере ЖКХ.

#### ВЫВОДЫ

**Выводы исследования.** Исследование показало, что в 2017 – 2019 гг. деятельность ООО «УК «LLL» в целом была прибыльной. В то же время, имеющаяся дебиторская задолженность стала одной из причин низкого уровня выручки и самой прибыли. Величина задолженности потребителей услуг остается на высоком уровне, и это может привести к банкротству предприятия.

В свою очередь, вопросы управления эксплуатацией жилищного фонда выходят на передний план при оказании жилищно-коммунальных услуг населению, ведь они – это связующее звено между предоставлением жилищно-коммунальных услуг и их потреблением. Отмеченное означает, что управление эксплуатацией жилищного фонда оказывает непосредственное влияние на его состояние, и как следствие на качество жизни граждан, которые проживают в нем.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Щуров Б.В., Кожин В.А. Организационно-экономические аспекты повышения эффективности управления региональным жилищным фондом // *Инновации и инвестиции*. 2015. № 7. С. 88-90.
2. Сафарова И.М. Генезис управления жилищным фондом // *Экономика и управление: новые вызовы и перспективы*. 2016. № 10. С. 31-34.
3. Прокофьев К.Г., Петров П.А., Селиверстов И.Н. Государственное управление в области модернизации жилищного фонда в городах России // *Правовое государство: теория и практика*. 2019. № 1 (55). С. 92-96.
4. Ильцова К.Х., Хайтаев Б.Т. Управление муниципальным жилищным фондом как инструмент развития регионального рынка жилья // *Экономика: вчера, сегодня, завтра*. 2019. Т. 9. № 9-1. С. 219-225.
5. Ребов М.В. Нормативно-правовое обеспечение управления жилищным фондом в Российской Федерации // *Экономика и предпринимательство*. 2019. № 10 (111). С. 931-934.
6. Унежева В.А., Страхова А.С. Многовариантность экономической эффективности форм управления жилым фондом // *Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова*. 2016. № 9. С. 242-250.
7. Критина Е.Д. Совершенствование управления жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ // *Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института)*. Серия: Социально-экономические науки. 2018. № 1. С. 37-41.
8. Васильева Н.В., Краузе Н.В. Методы повышения эффективности управления жилищным фондом // *Экономика и предпринимательство*. 2018. № 5 (94). С. 1080-1084.
9. Мельников Е.М., Камышников А.И. Повышение качества управления муниципальным жилищным фондом городского округа город Воронеж // *Регион: государственное и муниципальное управление*. 2019. № 3 (19). С. 4.
10. Давлетов И.Х., Маманазаров О.Ш. Вопросы управления, сохранения и модернизации многоквартирного жилищного фонда // *Бюллетень науки и практики*. 2020. Т. 6. № 2. С. 203-211.
11. Жигецкий А.Б. Развитие системы управления эксплуатацией жилищного фонда в условиях нестабильной экономики // *Вестник гражданских инженеров*. 2017. № 4 (63). С. 266-274.
12. Чекурдаев В.С. Жилищный фонд России: проблемы и перспективы развития // *Международный журнал гуманитарных и естественных наук*. 2018. № 4. С. 247-251.
13. Семеркова Л.Н., Дмитриева Т.Н. Оценка качества жилищно-коммунальных услуг // *Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки*. 2011. № 4. С. 127-136.
14. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // *Режим доступа: https://www.garant.ru*.
15. Жилищный фонд на территории Российской Федерации // *Режим доступа: https://reformagkh.ru*.
16. Отчетность об уставной деятельности ООО «УК «LLL» за 2017 – 2019 гг.

Статья поступила в редакцию 01.06.2020

Статья принята к публикации 27.08.2020