

**О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ И ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В СФЕРЕ ЖКХ  
В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ\*****Александр Николаевич СУХАРЕВ<sup>а\*</sup>, Александр Анатольевич ГОЛУБЕВ<sup>б</sup>,  
Людмила Аршавириевна КАРАСЕВА<sup>с</sup>**

<sup>а</sup> доктор экономических наук, профессор кафедры конституционного, административного и таможенного права, Тверской государственной университет, Тверь, Российская Федерация  
su500005@yandex.ru  
<https://orcid.org/0000-0003-4324-0576>  
SPIN-код: 2416-1054

<sup>б</sup> кандидат физико-математических наук, доцент кафедры математического анализа, Тверской государственной университет, Тверь, Российская Федерация  
Golubev.AA@tversu.ru  
<https://orcid.org/0000-0001-8679-1509>  
SPIN-код: 1784-6070

<sup>с</sup> доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономической теории, Тверской государственной университет, Тверь, Российская Федерация  
karasevatvgu@yandex.ru  
<https://orcid.org/0000-0003-0717-8971>  
SPIN-код: 7173-0098

\* Ответственный автор

**История статьи:**

Получена 27.06.2018  
Получена в доработанном  
виде 11.07.2018  
Одобрена 25.07.2018  
Доступна онлайн 29.08.2018

УДК 336.6  
JEL: G30**Ключевые слова:**

управляющие компании,  
ЖКХ, финансовое  
состояние, финансовое  
положение, задолженность

**Аннотация**

**Предмет.** Финансово-экономическое положение управляющих компаний в сфере ЖКХ (на примере Ярославля, Твери и Красноярска).

**Цели.** Раскрытие финансового состояния и положения управляющих компаний в сфере ЖКХ в Ярославле, Твери и Красноярске.

**Методология.** В основе — статистическая группировка и анализ количественных данных финансово-экономического характера деятельности.

**Результаты.** Рассмотрена 81 компания, обслуживающая от 71 до 81% многоквартирных домов в указанных городах.

**Выводы.** Отмечено неудовлетворительное финансовое состояние и положение отрасли управления многоквартирными домами. Более половины управляющих компаний имеют убытки и/или отрицательную величину собственных средств. Уставный капитал компаний (кроме очень крупных) не соответствует масштабам деятельности. Это не позволяет управляющим компаниям сформировать собственные средства, что приводит к кредиторской задолженности, образующейся за счет задержек платежей ресурсоснабжающим организациям.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2018

**Для цитирования:** Сухарев А.Н., Голубев А.А., Карасева Л.А. О финансовом положении и финансовых результатах деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ в современной России // *Финансы и кредит*. — 2018. — Т. 24, № 8. — С. 1799 — 1813.  
<https://doi.org/10.24891/fc.24.8.1799>

Сегодня в России стоит проблема низкого качества и высоких тарифов в сфере ЖКХ.

<sup>\*</sup> Работа выполнена в рамках научного проекта РФФИ № 18-010-00090 «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости».

Главными проблемами сферы ЖКХ Т.А. Макареня и Ю.С. Котенко называют высокую затратность производства, нестабильность тарифной политики, долгий срок окупаемости инвестиций и невозможность прогнозирования политики

властей [1]. Вместе с тем важной проблемой остается недостаток финансовых ресурсов у управляющих организаций в сфере ЖКХ, что не позволяет им эффективно развиваться. На это обращают внимание многие экономисты, занимающиеся проблемами ЖКХ [2, 3].

В сфере ЖКХ парадокс состоит в том, что несмотря на высокие тарифы, качество предоставления услуг остается низким, а рост жилищных платежей не сопровождается увеличением качества жилищных услуг [4–6]. Одновременно, как отмечают В.Н. Алферов, Е.В. Баженова и другие ученые, высокие ставки жилищных платежей не позволяют управляющим компаниям обеспечить себе даже удовлетворительное финансовое состояние [7–9]. Многие управляющие компании являются убыточными и, как правило, долго не существуют на рынке<sup>1</sup>. Все это связано с деформацией финансового механизма управляющих компаний<sup>2</sup>, отсутствием правового поля, адекватного эффективной деятельности указанных компаний [10–12]. Они часто являются фирмами-однодневками, а их учредители не заинтересованы в качестве жилищных услуг. Их финансовые вложения в компанию крайне незначительны и ограничиваются минимальной величиной уставного капитала общества с ограниченной ответственностью. Это приводит к созданию заведомо финансово неустойчивых управляющих компаний, которые априори не могут действительно выполнять свои функции [13]. Существенный «вклад» в финансовую неустойчивость управляющих компаний вносят неплатежи населения за жилищно-коммунальные услуги. Как отмечает Н.П. Киркорова, текущие неплатежи обычно составляют 15–20%, но впоследствии часть из них погашается, и в рамках года уровень неплатежей составляет

уже только 5% [14]. Однако и этого достаточно, чтобы управляющая компания столкнулась с проблемой финансовой неустойчивости.

Можно согласиться с мыслью А.Р. Валеева о том, что проблема в ЖКХ связана не только с недостаточным финансированием отрасли, но и недостаточным контролем в ней со стороны общества и государства [15]. Сегодня такой контроль осуществляет Государственная жилищная инспекция, но ее «контрольного» потенциала не хватает, чтобы пресекать нецелевое использование собранных средств, осуществление сбора средств за жилищно-коммунальные услуги без их должного оказания и пр.

В российской практике управляющие компании, будучи убыточными, приходят к быстрому банкротству. В этих условиях управление многоквартирными домами становится высокорискованным видом бизнеса, что не позволяет предпринимателям вкладывать в него капитал, и эти вложения ограничиваются минимальной величиной уставного капитала [16–19].

В статистическом сборнике «Финансы России», в котором Федеральным агентством государственной статистики приводятся консолидированные данные по количеству и финансовому состоянию организаций различных отраслей и видов деятельности, включена строка «Управление эксплуатацией жилого фонда». Проблема заключается в том, что данной введенной категорией обобщены далеко не все организации в сфере управления многоквартирными домами, а только те, которые отнесены к средним и крупным организациям. В эту группу входят организации с численностью работников более 100 или с годовой выручкой более 400 млн руб. Только в отношении таких организаций Федеральная служба государственной статистики формирует сводные данные по финансовому состоянию. На практике многие организации в сфере управления многоквартирными домами не подпадают под определение «средняя организация», и тем более — «крупная организация».

<sup>1</sup> См. об этом исследования авторов: Сухарев А.Н., Голубев А.А., Карасева Л.А. Управляющие организации в сфере ЖКХ: организационно-правовые формы и количественные показатели объекта обслуживания // *Финансы и кредит*. Т. 24. № 6. С. 1387–1402.

<sup>2</sup> См. об этом исследования авторов: Сухарев А.Н., Голубев А.А., Карасева Л.А. Финансовый механизм управляющих организаций в сфере ЖКХ: проблемы деформации // *Финансы и кредит*. 2018. Т. 24. № 5. С. 1063–1078.

Кроме того, в статистическую совокупность Федеральной службы государственной статистики не включены государственные и муниципальные учреждения, так как они в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» не обязаны представлять в органы государственной статистики годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Вместе с тем в Москве более 2/3 многоквартирных домов находятся под управлением государственных бюджетных учреждений (ГБУ). Несмотря на то что данные управляющие компании по критериям размера относятся к числу средних и крупных организаций, органами статистики они не включаются в соответствующую статистическую совокупность в силу отсутствия сведений о них. Также в группу организаций с кодом 70.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда» не входят компании, у которых данный вид экономической деятельности не является основным. И, наоборот, входят организации, которые фактически не занимаются управлением многоквартирными домами, но в соответствии с ОКВЭД ОК 029-2007 в качестве основного вида своей деятельности выбрали код 70.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда»<sup>3</sup>.

Все это не позволяет органам государственной статистики получить полную и достоверную консолидированную информацию о финансовом состоянии деятельности организаций в сфере управления многоквартирными домами. Так, по состоянию на конец 2015 г. в группе «Управление эксплуатацией жилого фонда» было 2 292 прибыльных и 890 убыточных организаций, или в сумме 3 182 организации<sup>4</sup>.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731

<sup>3</sup> Авторами на сделанный запрос получен ответ от Федеральной службы государственной статистики с методологическими разъяснениями относительно организаций, входящих в перечень «Управление эксплуатацией жилого фонда».

<sup>4</sup> В сфере управления эксплуатацией жилого фонда организации являются реально работающими, что практически исключает подачу ими нулевой отчетности о результатах финансовой деятельности, а вероятность получения работающей организацией финансовых результатов 0 руб. и 00 коп. представляется крайне маловероятным событием.

«Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», управляющие организации обязаны раскрывать информацию о своей деятельности в Интернете, а приказом Министерства регионального развития РФ от 02.04.2013 № 124 таким сайтом определен портал «Реформа ЖКХ». Это делает портал «Реформа ЖКХ» наиболее полным общегосударственным информационным ресурсом России, который дает исследователям возможность статистического изучения и обобщения данных по управляющим организациям и многоквартирным домам, выборочного изучения финансового состояния управляющих организаций и выявления существующих закономерностей в целях формулирования и решения проблем в области ЖКХ.

Представленные Федеральной службой государственной статистики консолидированные данные по группе «Управление эксплуатацией жилого фонда» не являются репрезентативной выборкой, так как ее формирование не отражает качественных характеристик общей совокупности всех организаций в сфере управления эксплуатацией многоквартирных домов (включение сведений только о крупных и средних организациях и пр.). В частности, выборочное сравнение финансовых показателей управляющих организаций на основе анализа бухгалтерской (финансовой) отчетности, представленной на портале «Реформа ЖКХ», с данными Федеральной службы государственной статистики по группе «Управление эксплуатацией жилого фонда» показывает:

- 1) наличие более низкого (в разы) значения коэффициента автономии у исследуемых авторами организаций по сравнению с данными государственной статистики по группе «Управление эксплуатацией жилого фонда» (которое на конец 2015 г. составило 39,1%)<sup>5</sup>;
- 2) превышение в два раза доли убыточных управляющих организаций по итогам

<sup>5</sup> См.: «Финансы России — 2015».

выборочного исследования, проведенного по базе данных портала «Реформа ЖКХ», по сравнению с данными государственной статистики по группе «Управление эксплуатацией жилого фонда»;

- 3) наличие худшего значения финансовых показателей (коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами, коэффициент текущей ликвидности и пр.) по итогам выборочного исследования по сравнению с данными государственной статистики по группе «Управление эксплуатацией жилого фонда».

Авторами в целях выборочного изучения финансового состояния управляющих компаний в сфере ЖКХ было выбрано три областных центра (Ярославль, Тверь, Красноярск). Два из них расположены в Центральном федеральном округе, а один — в Сибирском. Данные три города имеют следующую численность населения: Тверь — 419 тыс. чел.; Ярославль — 608 тыс. чел.; Красноярск — 1 083 тыс. чел.<sup>6</sup>. Для изучения финансового состояния управляющих компаний были выбраны: средние и крупные компании для городов (Ярославль и Тверь) с численностью населения до 1 млн чел. и крупные — в городе с численностью населения более 1 млн чел. (Красноярск). В качестве критерия отнесения управляющих компаний к категории «средняя» авторы выделили компании, обслуживающие от 10 до 19 домов, а к категории «крупные» — от 20 и более домов. Для изучения и обобщения сведений финансового характера использовались те компании, сведения о которых были доступны авторам, или те, у которых обслуживание многоквартирных домов было главным или единственным видом деятельности. Всего были обобщены сведения о 81 управляющей компании Ярославля, Твери и Красноярска, или 24% всех управляющих компаний данных городов. Выделенные управляющие компании обслуживают в этих городах от 71 до 81% всех домов. Общая площадь таких домов составляет от 54% (в Красноярске) до 80% (в Ярославле) (табл. 1).

<sup>6</sup> По данным Росстата. URL: <http://www.gks.ru/>

В трех случайно выбранных для исследования городах концентрация управляющих компаний на рынке различна. В Ярославле в основном доминируют муниципальные управляющие компании, каждая из которых обслуживает сразу по несколько сотен домов. Шесть самых крупных управляющих компаний обслуживают 2 361 дом (70% всех многоквартирных домов Ярославля) общей площадью 9,2 млн м<sup>2</sup> помещений в них. Самая крупная компания — это ОАО «Управдом Дзержинского района», обслуживающая 571 дом (9,2 млн м<sup>2</sup> помещений). Из шести таких компаний пять имеют либо отрицательную величину собственных средств, либо убытки (за 2016 г.), а самая крупная компания — одновременно и отрицательную величину собственных средств, и убытки.

В Твери самым крупным по объему обслуживаемых помещений является МУП УК ДЕЗ (157 домов, площадь помещений — 603 тыс. м<sup>2</sup>). Эта компания также имеет за 2016 г. убытки и отрицательную величину собственных средств. В Красноярске самой большой управляющей компанией является ООО УК ЖСК, обслуживающая 2 146 домов (41% многоквартирных домов города-миллионера), общей площадью 9,1 млн м<sup>2</sup> в них. За 2016 г. эта компания получила убытки 14,6 млн руб., но имела положительную величину собственных средств (величина ее уставного капитала — 25 млн руб., а собственных средств — 11,8 млн руб.). Данная компания является частной со сложной цепочкой владения<sup>7</sup>.

В Ярославле из 16 компаний, попавших в выборку, 6 были убыточными (37%). В Твери из 37 компаний — 9 (27%). В Красноярске из 28 — 7 (25%). Доля компаний с отрицательной величиной собственных средств в Ярославле составила 37%, в Твери — 27%, Ярославле — 31%. Доля многоквартирных домов под управлением компаний с отрицательной

<sup>7</sup> Изучение авторами системы владения компанией по сведениям о контрагентах на сайте ФНС России показывает, что она контролируется компанией «Аим Капитал Си», созданной по законодательству Республики Кипр. Такая цепочка контроля является традиционной для многих российских организаций.

величиной собственных средств в Ярославле составляла 50%, в Твери — 34%, в Красноярске — 12%. Доля квадратных метров помещений в многоквартирных домах под управлением компаний с отрицательной величиной собственных средств в Ярославле была 54%, в Твери — 18%, в Красноярске — 4% (табл. 2).

В табл. 2 представлена матрица соотношения количества прибыльных (убыточных) управляющих компаний в средних и крупных управляющих компаниях Ярославля, Твери и Красноярска, а также состояния их собственных средств (2016 г.). В среднем по трем городам 31% из исследованных компаний имели отрицательную величину собственных средств и 29% были убыточными. Одновременно убыточными и имеющими отрицательную величину собственных средств было 19%. Не имеющих убытка и имеющих положительную величину собственных средств было 59% компаний. Это означает, что 41% управляющих компаний имели убыток и/или отрицательную величину собственных средств (табл. 3).

В табл. 4 представлена матрица соотношения количества домов, находящихся под управлением прибыльных (убыточных) средних и крупных управляющих компаний исследуемых городов. Только 31% многоквартирных домов находился на обслуживании управляющих компаний, которые одновременно не имели ни убытка, ни отрицательной величины собственных средств. Больше 2/3 (70%) домов обслуживалось убыточными управляющими компаниями, а 30% домов — компаниями с отрицательной величиной собственных средств.

В целом аналогично этому выглядит картина соотношения площади помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением прибыльных (убыточных) средних и крупных управляющих компаний Ярославля, Твери и Красноярска, а также их состояния собственных средств (табл. 5). Каждый шестой квадратный метр помещений в многоквартирных домах обслуживался

управляющей компанией, получившей в 2016 г. убыток и имеющей отрицательную величину собственных средств. Две трети компаний (66%) имели либо убыток, либо отрицательную величину собственных средств или и то, и другое вместе.

В представленной выборке из 81 средней и крупной управляющей компании 56 компаний имело «стандартный» — минимальный уставный капитал 10 тыс. руб. (69%). В выборке одна компания вообще имела уставный капитал 4 тыс. руб. Таким образом, уставный капитал не более 10 тыс. руб. имело 57 компаний (70%), не более 100 тыс. руб. — 72 компании (89%), не более 1 млн руб. — 79 компаний (97%). Самый большой уставный капитал у ООО УК ЖСК, обслуживающей в Красноярске 2 148 домов. В целом (за редким исключением нескольких крупных управляющих компаний) наблюдается тенденция: величина уставного капитала управляющей компании не «привязана» к количеству квадратных метров помещений, обслуживаемых компаниями.

Совокупная величина собственных средств всех (81) управляющих компаний является отрицательной (–5 млн руб.). В Ярославле совокупная величина собственных средств 16 управляющих компаний составляет –100 млн руб., в Твери (для 37 компаний) равняется –37 млн руб. Только в Красноярске (для 28 управляющих компаний) величина оказалась положительной — 132 млн руб.

Совокупно по 81 управляющей компании доля собственных средств в источниках всех средств организаций (пассивах) составила –0,1%. Однако при расчете данного показателя как среднего значения для каждой управляющей компании эта доля составит +4,1%. Как известно, коммерческая организация в целях обеспечения своей устойчивости должна иметь долю собственных средств не менее 50%, а кредитные организации — не менее 10%.

В условиях несоответствия величины собственных средств потребностям хозяйственной деятельности рентабельность собственных средств носит некий нереальный

или виртуальный характер. Несмотря на общую убыточность деятельности управляющих компаний, у некоторых из них рентабельность собственных средств может в десятки раз превышать среднюю аналогичную рентабельность в целом по экономике страны. Это связано с низкой долей собственных средств в пассивах организации. Действительно, если у организации собственные средства равны нулю, то при расчете рентабельности собственных средств (прибыль/собственные средства) показатель будет стремиться к бесконечности.

Итак, управляющие компании в сфере ЖКХ практически лишены собственных средств, а те, которые их имеют, сталкиваются со значительным риском их потери из-за неплатежей населения и общей неэффективности ЖКХ в России. Вместе с тем нормальная и эффективная хозяйственная деятельность требует наличия у организации собственных средств, которые являются важным условием ее платежеспособности и кредитоспособности. Отсутствие собственных средств или недостаточное их количество не позволяет организации использовать заемное финансирование, привлекать кредитные ресурсы. Это побуждает организации искать альтернативные источники. Для управляющих организаций таким источником является кредиторская задолженность, образующаяся путем задержки платежей ресурсоснабжающим организациям (поставляющим воду, газ, тепло, электроэнергию).

Совокупная дебиторская задолженность 81 исследованной управляющей компании на 1 января 2017 г. составила 4,1 млрд руб., а кредиторская задолженность — 4,3 млрд руб., то есть управляющие компании получили «чистого финансирования» своей внутренней хозяйственной деятельности 0,2 млрд руб., или 6,59 руб. в расчете на 1 м<sup>2</sup> помещений в многоквартирных домах (26,8 тыс. руб. в расчете на один многоквартирный дом). Кредиторская задолженность управляющих компаний составила 530 тыс. руб. на один многоквартирный дом или 130 руб. на 1 м<sup>2</sup> помещений в них. Доля дебиторской задолженности в активах составила 85,4%,

а доля кредиторской задолженности в пассивах — 88,9%.

Главным источником формирования пассивов управляющих организаций является кредиторская задолженность, которая образуется из-за дебиторской задолженности — главного фактора формирования активов компаний.

Рассмотренные управляющие компании в 2016 г. получили сальдированный финансовый результат — убыток в размере 14,3 млн руб. или в среднем 0,4 руб. в расчете на 1 м<sup>2</sup> обслуживаемых помещений. При этом тверские управляющие компании показали совокупную прибыль 3,6 млн руб., красноярские — 0,6 млн руб., а ярославские — убыток в размере 18,5 млн руб.

Главной причиной убыточности управляющих компаний являются неплатежи населения, которые вследствие невозможности взыскания относятся на счет прибылей и убытков. Управляющие компании создаются с минимальным уставным капиталом и вследствие этого не обладают возможностью привлечения кредитных ресурсов. Общий недостаток финансовых ресурсов не позволяет управляющим компаниям в полной мере предоставлять жилищные услуги. Основным источником такого ресурса является кредиторская задолженность за потребленные населением коммунальные ресурсы. Управляющие компании «вынуждены» задерживать перечисление собранных с населения средств за коммунальные платежи, чтобы финансировать собственную деятельность.

Убыточность управляющих компаний также обусловлена деформацией их финансово-экономического механизма<sup>8</sup>. Можно полагать, что основной доход эти компании приносят их собственникам не через легальный способ получения прибыли, а через иные (нелегальные) формы. По сути, часто имеет место вывод активов из организации с использованием различных финансово-экономических и правовых механизмов

<sup>8</sup> См. об этом: Сухарев А.Н., Голубев А.А., Карасева Л.А. Финансовый механизм управляющих организаций в сфере ЖКХ: проблемы деформации // *Финансы и кредит*. 2018. Т. 24. № 5. С. 1063—1078.

(например, через завышение стоимости работ у подрядчиков, передачу функций выставления квитанций специально созданной организации по завышенному тарифу и пр.). Превалирование нелегальных форм над легальной обусловлено невозможностью получения прибыли из-за неплатежей населения, поэтому экономический интерес собственников управляющих компаний требует извлечения прибыли в иных формах.

В качестве итога изложенного можно сделать вывод о том, что проведенный выборочный анализ 81 управляющей компании Ярославля, Твери и Красноярска, обслуживающих от 10 и более домов (для Красноярска — от 20 и более домов), показал неудовлетворительное финансовое состояние и финансовое положение отрасли управления многоквартирными домами. Более половины управляющих компаний имеют убытки и/или

отрицательную величину собственных средств. Только 1/3 многоквартирных домов обслуживается компаниями, не имеющими убытка и отрицательной величины собственных средств. Уставный капитал управляющих компаний (кроме ряда очень крупных) не соответствует масштабам их деятельности и не выполняет те функции, ради которой формируется — первоначального источника собственных средств (в должном объеме) и обеспечения исполнения денежных обязательств. Убыточность и незначительный (в большинстве случаев чисто символический) уставный капитал не позволяют управляющим компаниям сформировать в необходимом объеме собственные средства. Все это приводит к созданию альтернативного источника финансирования — кредиторской задолженности, образующейся за счет задержек платежей ресурсоснабжающим организациям.

**Таблица 1****Сравнительная характеристика управляющих организаций Ярославля, Твери и Красноярска (2016 г.)****Table 1****Comparative characteristics of managing organizations of Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk, 2016**

<b>Показатель</b>	<b>Ярославль</b>	<b>Тверь</b>	<b>Красноярск</b>
Численность населения, тыс. чел.	608	419	1 083
Общее количество управляющих организаций, в том числе:	387	377	479
– управляющих компаний;	49	102	180
– ТСЖ, ЖК и ЖСК	338	275	299
Общее количество многоквартирных домов	3 387	2 513	5 197
Общая площадь помещений в многоквартирных домах (включая в ТСЖ, ТСЖ и ЖСК), млн м <sup>2</sup>	13,8	10	29,4
Количество управляющих компаний, обслуживающих 10 и более домов (средние и крупные управляющие компании)	43	46	67
Количество управляющих компаний, обслуживающих 20 и более домов (крупные управляющие компании)	37	36	33
Количество средних и крупных управляющих компаний, вошедших в выборку изучения финансовых результатов деятельности и финансового состояния	16	37	28
Доля средних и крупных управляющих компаний, вошедших в выборку изучения финансовых результатов деятельности и финансового состояния, %	37	80	42
Доля домов, обслуживаемых управляющими компаниями, вошедшими в выборку изучения их финансовых результатов деятельности и финансового состояния, %	81	71	71
Доля квадратных метров помещений в домах, обслуживаемых управляющими компаниями, вошедшими в выборку изучения их финансовых результатов деятельности и финансового состояния, %	80	61	54

*Источник:* рассчитано и составлено авторами по данным портала «Реформа ЖКХ».URL: <https://www.reformagkh.ru/> и данным Росстата. URL: <http://www.gks.ru/>*Source:* Authoring, based on the Communal Services Reform portal data. URL: <https://www.reformagkh.ru/> and the Rosstat data. URL: <http://www.gks.ru/>



Таблица 2

Сравнительная и обобщающая характеристики финансового состояния и финансовых результатов деятельности средних и крупных управляющих компаний Ярославля, Твери и Красноярска (2016 г.)

Table 2

Comparative and generalizing characteristics of financial condition and financial results of medium and large management companies of Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk, 2016

Показатель	Ярославль	Тверь	Красноярск
<i>Прибыльность или убыточность управляющих компаний</i>			
Количество прибыльных управляющих компаний	10	26	19
Количество управляющих компаний с нулевой прибылью	—	1	2
Количество убыточных управляющих компаний	6	9	7
Доля прибыльных управляющих компаний, %	63	70	68
Доля управляющих компаний с нулевой прибылью, %	—	3	7
Доля убыточных управляющих компаний, %	37	27	25
Прибыль прибыльных управляющих компаний, млн руб.	10,5	40,4	36,9
Убыток убыточных управляющих компаний, млн руб.	29	36,8	36,3
Сальдированный финансовый результат деятельности управляющих компаний	-18,5	+3,6	+0,6
<i>Состояние собственных средств управляющих компаний</i>			
Количество управляющих компаний с положительной величиной собственных средств	10	27	19
Количество управляющих компаний с отрицательной величиной собственных средств	6	10	9
Количество многоквартирных домов под управлением компаний с отрицательной величиной собственных средств	1 364	594	445
Количество квадратных метров помещений в многоквартирных домах под управлением компаний с отрицательной величиной собственных средств, тыс. м <sup>2</sup>	5 965,9	1 996,7	1 252,2
Доля управляющих компаний с положительной величиной собственных средств, %	63	73	69
Доля управляющих компаний с отрицательной величиной собственных средств, %	37	27	31
Доля многоквартирных домов под управлением управляющих компаний с отрицательной величиной собственных средств, %	50	34	12
Доля квадратных метров помещений в многоквартирных домах под управлением управляющих компаний с отрицательной величиной собственных средств, %	54	18	4

Источник: рассчитано и составлено авторами по данным портала «Реформа ЖКХ».

URL: <https://www.reformagkh.ru/>

Source: Authoring, based on the Communal Services Reform portal data. URL: <https://www.reformagkh.ru/>

**Таблица 3**

**Матрица соотношения количества прибыльных (убыточных), средних и крупных управляющих компаний Ярославля, Твери и Красноярска и их состояния собственных средств (2016 г.)**

**Table 3**

**A matrix of ratio of the number of profitable (unprofitable) managing companies among medium and large managing companies of Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk and their own funds, 2016**

<b>Финансовое положение и финансовые результаты деятельности управляющих компаний</b>	<b>Прибыльные (или с нулевой прибылью) управляющие компании</b>	<b>Убыточные управляющие компании</b>	<b>Итого</b>
Управляющие компании с положительной величиной собственных средств	48 (59%)	8 (10%)	56 (69%)
Управляющие компании с отрицательной величиной собственных средств	10 (12%)	15 (19%)	25 (31%)
<b>Всего:</b>	<b>58</b> <b>(71%)</b>	<b>23</b> <b>(29%)</b>	<b>81</b> <b>(100%)</b>

*Источник:* рассчитано и составлено авторами по данным портала «Реформа ЖКХ».

URL: <https://www.reformagkh.ru/>

*Source:* Authoring, based on the Communal Services Reform portal data. URL: <https://www.reformagkh.ru/>

**Таблица 4**

**Матрица соотношения количества домов, находящихся под управлением прибыльных (убыточных) управляющих компаний средних и крупных управляющих компаний Ярославля, Твери и Красноярска и их состояния собственных средств (2016 г.)**

**Table 4**

**A matrix of ratio of the number of houses under the management of profitable (unprofitable) managing companies of medium and large managing companies of Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk and their own funds, 2016**

<b>Финансовое положение и финансовые результаты деятельности управляющих компаний</b>	<b>Прибыльные (или с нулевой прибылью) управляющие компании</b>	<b>Убыточные управляющие компании</b>	<b>Итого</b>
Управляющие компании с положительной величиной собственных средств	2 556 (31%)	3 133 (39%)	5 689 (70%)
Управляющие компании с отрицательной величиной собственных средств	970 (12%)	1 471 (18%)	2 441 (30%)
<b>Всего:</b>	<b>3 526</b> <b>(43%)</b>	<b>4 604</b> <b>(57%)</b>	<b>8 130</b> <b>(100%)</b>

*Источник:* рассчитано и составлено авторами по данным портала «Реформа ЖКХ».

URL: <https://www.reformagkh.ru/>

*Source:* Authoring, based on the Communal Services Reform portal data. URL: <https://www.reformagkh.ru/>

Таблица 5

Матрица соотношения площади помещений в многоквартирных домах, находящихся под управлением прибыльных (убыточных) управляющих компаний средних и крупных управляющих компаний Ярославля, Твери и Красноярска и их состояния собственных средств (2016 г.)

Table 5

A matrix of ratio of the room space in apartment buildings under the management of profitable (unprofitable) managing companies of medium and large managing companies of Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk and their own funds, 2016

Финансовое положение и финансовые результаты деятельности управляющих компаний	Прибыльные (или с нулевой прибылью) управляющие компании	Убыточные управляющие компании	Итого
Управляющие компании с положительной величиной собственных средств	11,2 (34%)	12,4 (38%)	23,6 (72%)
Управляющие компании с отрицательной величиной собственных средств	3,7 (11%)	5,7 (17%)	9,4 (28%)
<b>Всего:</b>	<b>14,9 (45%)</b>	<b>18,1 (55%)</b>	<b>33 (100%)</b>

Источник: рассчитано и составлено авторами по данным портала «Реформа ЖКХ».

URL: <https://www.reformagkh.ru/>

Source: Authoring, based on the Communal Services Reform portal data. URL: <https://www.reformagkh.ru/>

### Список литературы

1. Макареня Т.А., Котенко Ю.С. Современное состояние и проблемы функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства // Региональная экономика: теория и практика. 2013. № 41. С. 22—29.  
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennoe-sostoyanie-i-problemy-funktsionirovaniya-predpriyatij-zhilishno-kommunalnogo-hozyaystva>
2. Воронин П.А. Об эффективном управлении жилищной недвижимостью при решении квартирных вопросов // Экономика и управление собственностью. 2010. № 4. С. 7—9.
3. Яворская М. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России // Экономика. Управление. Право. 2013. № 2. С. 79—81.
4. Филатов В.А. Организационно-экономические преобразования в системе ЖКХ // Современная экономика: проблемы и решения. 2013. № 3. С. 19—28.
5. Сысоева Е.В. Формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса // Теория и практика общественного развития. 2015. № 12. С. 144—148.  
URL: [http://teoria-practica.ru/rus/files/arhiv\\_zhurnala/2015/12/economics/sysoeva.pdf](http://teoria-practica.ru/rus/files/arhiv_zhurnala/2015/12/economics/sysoeva.pdf)
6. Колдоба А.А. Основополагающие факторы развития жилищно-коммунального хозяйства в регионе (на примере Республики Татарстан) // Казанская наука. 2015. № 4. С. 56—59.
7. Алферов В.Н. Характеристика экономического состояния и специфики деятельности жилищно-коммунального хозяйства // Экономические и гуманитарные науки. 2014. № 2. С. 70—80.
8. Баженова Е.В. Разработка модели принятия управленческих решений на рынке услуг ЖКХ // Инновации и инвестиции. 2015. № 1. С. 135—139.  
URL: <https://readera.ru/read/142163251>
9. Цаплин Е.В., Волкова В.С. Эволюция реформирования жилищно-коммунального хозяйства в 1991—2017 годах // Экономика строительства. 2017. № 1. С. 34—45.

10. *Иванов К.А.* Постановка задачи согласования интересов различных уровней управления в сфере ЖКХ // *Экономика и предпринимательство*. 2014. № 5-1 (46-1). С. 408—411.  
URL: <http://naukarus.com/postanovka-zadachi-soglasovaniya-interesov-razlichnyh-urovney-upravleniya-v-sfere-zhkh>
11. *Кицай Ю.А.* Совершенствование организационно-правового механизма деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ // *Сибирский юридический вестник*. 2012. № 1. С. 58—62. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-organizatsionno-pravovogo-mehanizma-deyatelnosti-upravlyayushey-kompanii-v-sfere-zhkh>
12. *Савин К.Н.* Проблема российского ЖКХ – отсутствие цивилизованного бизнеса и баланса интересов // *Стандарты и качество*. 2011. № 12. С. 74—76.
13. *Сухарев А.Н.* О финансах управляющих компаний в сфере ЖКХ // *Финансы*. 2017. № 5. С. 57—59.
14. *Киркорова Н.П.* Обеспечение финансово-экономической устойчивости управляющих организаций ЖКХ // *Механизация строительства*. 2010. № 7. С. 8—11.
15. *Валеев А.Р.* Современное состояние ЖКХ: недостаток финансирования или отсутствие эффективного контроля? // *ЭКО*. 2013. № 12. С. 130—145.
16. *Ряховская А.Н.* Антикризисное управление экономическими системами регионов и муниципалитетов // *Экономические науки*. 2014. № 2. С. 28—34.  
URL: [http://ecsn.ru/files/pdf/201402/201402\\_28.pdf](http://ecsn.ru/files/pdf/201402/201402_28.pdf)
17. *Галимова Е.В., Рафиков Р.И.* Теоретические основы совершенствования управления финансовым состоянием предприятий в сфере ЖКХ // *Современные научные исследования и разработки*. 2017. № 9. С. 110—111.
18. *Каменева Е.А., Барулин С.В.* *Финансы жилищно-коммунального хозяйства*. М.: Ось-89, 2003. 191 с.
19. *Михайлова Н.С., Скороходова Л.А., Микушина М.М., Шаламова Е.Ю.* Экономическая сущность и финансовая диагностика преднамеренного банкротства управляющих компаний // *Экономика и предпринимательство*. 2017. № 1. С. 507—513.

### **Информация о конфликте интересов**

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

## ON THE FINANCIAL STANDING AND FINANCIAL PERFORMANCE OF THE HOUSING SERVICES AND UTILITIES PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES IN MODERN RUSSIA

Aleksandr N. SUKHAREV<sup>a\*</sup>, Aleksandr A. GOLUBEV<sup>b</sup>, Lyudmila A. KARASEVA<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Tver State University, Tver, Russian Federation  
su500005@yandex.ru  
<https://orcid.org/0000-0003-4324-0576>

<sup>b</sup> Tver State University, Tver, Russian Federation  
Golubev.AA@tversu.ru  
<https://orcid.org/0000-0001-8679-1509>

<sup>c</sup> Tver State University, Tver, Russian Federation  
karasevatvgu@yandex.ru  
<https://orcid.org/0000-0003-0717-8971>

\* Corresponding author

### Article history:

Received 27 June 2018  
Received in revised form  
11 July 2018  
Accepted 25 July 2018  
Available online  
29 August 2018

**JEL classification:** G30

**Keywords:** managing company, housing and communal services, financial condition, financial position, authorized capital, own funds

### Abstract

**Subject** This paper deals with the financial and economic situation of managing companies in the housing and public utilities sphere considering the evidence from Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk cities.

**Objectives** The paper aims to reveal the financial condition and position of the housing sector managing companies.

**Methods** The study involves statistical grouping and analysis of quantitative data on the financial and economic activities of the housing sector managing companies in Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk.

**Results** The paper presents the results of the study of financial and economic status of eighty one medium and large managing companies of Yaroslavl, Tver and Krasnoyarsk, that are serving from 71 to 81 percent of apartment buildings in these cities.

**Conclusions** The sample analysis shows unsatisfactory financial condition and financial position of the apartment buildings management branch. More than half of the management companies have losses and/or negative value of their own funds. This leads to an alternative source of financing, namely accounts payable due to delays in payments to resource providers.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2018

**Please cite this article as:** Sukharev A.N., Golubev A.A., Karaseva L.A. On the Financial Standing and Financial Performance of the Housing Services and Utilities Property Management Companies in Modern Russia. *Finance and Credit*, 2018, vol. 24, iss. 8, pp. 1799–1813.  
<https://doi.org/10.24891/fc.24.8.1799>

### Acknowledgments

The study was conducted within the framework of the Russian Foundation for Basic Research, project № 18-010-00090 on *Research of the Financial and Economic Aspects of Property Management Companies' Activities in the Field of Housing and Utilities Services and the Development of Proposals to Increase Their Financial Stability*.

### References

1. Makarenya T.A., Kotenko Yu.S. [Current state and problems of functioning of the enterprises of housing and municipal services]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2013, no. 41, pp. 22–29.  
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennoe-sostoyanie-i-problemy-funktsionirovaniya-predpriyatiy-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva> (In Russ.)

2. Voronin P.A. [On effective housing realty management in solving housing problems]. *Ekonomika i upravlenie sobstvennost'yu*, 2010, no. 4, pp. 7–9. (In Russ.)
3. Yavorskaya M. [Modern problems of housing and utilities in Russia]. *Ekonomika. Upravlenie. Pravo = RSUH/RGGU Bulletin. Economics. Management. Law*, 2013, no. 2, pp. 79–81. (In Russ.)
4. Filatov V.A. [Organizational and economic conversion in the utility system]. *Sovremennaya ekonomika: problemy i resheniya*, 2013, no. 3, pp. 19–28. (In Russ.)
5. Sysoeva E.V. [Development of market mechanisms of housing and utilities complex functioning]. *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya = Theory and Practice of Social Development*, 2015, no. 12, pp. 144–148.  
URL: [http://teoria-practica.ru/rus/files/arhiv\\_zhurnala/2015/12/economics/sysoeva.pdf](http://teoria-practica.ru/rus/files/arhiv_zhurnala/2015/12/economics/sysoeva.pdf) (In Russ.)
6. Koldoba A.A. [Fundamental factors for the development of housing and communal services in the region (on the example of republic of Tatarstan)]. *Kazanskaya nauka = Kazan Science*, 2015, no. 4, pp. 56–59. (In Russ.)
7. Alferov V.N. [Characteristics of economic condition and specific activities of housing and communal services]. *Ekonomicheskie i gumanitarnye nauki = Economic Science and Humanities*, 2014, no. 2, pp. 70–80. (In Russ.)
8. Bazhenova E.V. [Development of the management decision-making model on the utility market]. *Innovatsii i investitsii = Innovation & Investment*, 2015, no. 1, pp. 135–139.  
URL: <https://readera.ru/read/142163251> (In Russ.)
9. Tsaplin E.V., Volkova V.S. [Evolution of housing and communal services reformation in 1991–2017 years]. *Ekonomika stroitel'stva = Economics of Construction*, 2017, no. 1, pp. 34–45. (In Russ.)
10. Ivanov K.A. [Problem definition of coordination of interests of various levels of management in the sphere of housing and communal services]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2014, no. 5-1, pp. 408–411.  
URL: <http://naukarus.com/postanovka-zadachi-soglasovaniya-interesov-razlichnyh-urovney-upravleniya-v-sfere-zhkh> (In Russ.)
11. Kitsai Yu.A. [Improving organizational and legal framework of the management company in the field of housing]. *Sibirskii yuridicheskii vestnik*, 2012, no. 1, pp. 58–62.  
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-organizatsionno-pravovogo-mehanizma-deyatelnosti-upravlyayushey-kompanii-v-sfere-zhkh> (In Russ.)
12. Savin K.N. [Lack of civilized business and interest balance are the main problems of the Russian housing and public utilities services]. *Standarty i kachestvo = Standards and Quality*, 2011, no. 12, pp. 74–76. (In Russ.)
13. Sukharev A.N. [Finance of the managing companies in housing sector: problems and judgments]. *Finansy = Finance*, 2017, no. 5, pp. 57–59. (In Russ.)
14. Kirkorova N.P. [Guarantee of financial and economic stability of the managers of organizations ZHKKH]. *Mekhanizatsiya stroitel'stva = Mechanization of Construction*, 2010, no. 7, pp. 8–11. (In Russ.)
15. Valeev A.R. [Current state of the housing and public utilities: lack of funding or absence of effective control?]. *EKO = ECO*, 2013, no. 12, pp. 130–145. (In Russ.)

16. Ryakhovskaya A.N. [Anti-crisis management of economic systems of regions and municipalities]. *Ekonomicheskie nauki = Economic Sciences*, 2014, no. 2, pp. 28–34.  
URL: [http://ecsn.ru/files/pdf/201402/201402\\_28.pdf](http://ecsn.ru/files/pdf/201402/201402_28.pdf) (In Russ.)
17. Galimova E.V., Rafikov R.I. [Theoretical basis of perfection of utility enterprise financial state management]. *Sovremennye nauchnye issledovaniya i razrabotki*, 2017, no. 9, pp. 110–111.  
(In Russ.)
18. Kameneva E.A., Barulin S.V. *Finansy zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva* [Hosing and public utilities finances]. Moscow, Os'-89 Publ., 2003, 191 p.
19. Mikhailova N.S., Skorokhodova L.A., Mikushina M.M. et al. [The economic essence and financial diagnosis of intentional bankruptcy of management companies]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2017, no. 1, pp. 507–513. (In Russ.)

### **Conflict-of-interest notification**

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.