

## **ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛЕЙ, КОМПЛЕКСОВ, ТЕРРИТОРИЙ**

УДК 336.6

### **ОБ ОЦЕНКЕ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ СФЕРЫ ЖКХ \***

**А.Н. Сухарев**

Тверской государственной университет, Тверь

Целью статьи является решение важной хозяйственной проблемы в современной России – повышение эффективности сферы управления многоквартирными домами на основе обеспечения функционирования на рынке финансово устойчивых управляющих организаций. Научная новизна состоит в разработке комплексной методики оценки финансовой устойчивости управляющих организаций сферы ЖКХ. Данная методика может быть использована в целях повышения эффективности государственного регулирования сферы ЖКХ.

***Ключевые слова:** управляющая организация, финансовая устойчивость, финансовая неустойчивость, платежеспособность, собственные средства, финансовые квадранты, финансово-ресурсный фундамент платежеспособности, финансовая эволюция.*

Сегодня большой проблемой в России в сфере управления многоквартирными домами является массовая финансовая неустойчивость управляющих организаций [2]. Наличие такой проблемы требует поиска ее решения.

В науке о финансах и в финансовом анализе не существует единой методики оценки финансовой устойчивости организаций. Обычно при такой оценке используется расчет ряда финансовых показателей, включая коэффициент автономии, доли собственных оборотных средств в общей величине собственных средств (оборотных активов), коэффициенты ликвидности и др. Отсутствие единой методики следует объяснить невозможностью применения какого-либо одного подхода к анализу организаций различных отраслей. В разных отраслях следует учитывать свои особенности. Для многих сфер не создано специализированных методик. В связи с этим, авторами разработана методика оценки финансовой устойчивости применительно к управляющим организациям сферы ЖКХ с учетом тех факторов, которые необходимо и можно учитывать. Разработка методики явилась результатом научных исследований финансовой сферы ЖКХ, проводящихся в Тверском государственном университете с целью выработки комплекса предложений по совершенствованию отрасли управления многоквартирными домами и повышения хозяйственного механизма деятельности управляющих организаций.

Под финансово устойчивой следует понимать управляющую организацию при выполнении ею таких условий:

1) наличия достаточной величины собственных средств – разницы между величиной активов и обязательств организации;

---

\* Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-010-00090 «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости».

2) прибыльности и рентабельности – обеспечения прибыли от ведения хозяйственной деятельности и должной рентабельности собственных средств;

3) платежеспособности – способности своевременно и в полном объеме расплачиваться по своим обязательствам.

Факторами неплатежеспособности могут быть недостаток финансовых ресурсов или потеря необходимой ликвидности.

Финансово неустойчивая организация, в конечном итоге, постепенно приходит к банкротству и ликвидации. Критерием, по которому в России организации признаются банкротами, является непогашение финансовых обязательств на сумму не менее 300 000 руб. в течение трех месяцев [1].

Возможны ситуации, когда управляющая организация будет платежеспособной, а величина ее собственных средств (итог раздела III бухгалтерского баланса «Капитал и резервы») примет отрицательное значение или когда она неплатежеспособна, но при этом имеет значительную величину собственных средств<sup>1</sup>.

В табл. 1 представлена матрица соотношения величины собственных средств и платежеспособности управляющих организаций ЖКХ. Всего возможны четыре варианта (квадранта) такого соотношения.

Т а б л и ц а 1

Матрица финансовых квадрантов соотношения величины собственных средств и платежеспособности управляющей организации ЖКХ\*

Показатели	Организация платежеспособна	Организация неплатежеспособна
Величина собственных средств больше нуля	<i>Квадрант I.</i> Имеется финансово-ресурсный фундамент платежеспособности Характерно для вновь создаваемых управляющих организаций	<i>Квадрант II.</i> Имеется финансово-ресурсный фундамент платежеспособности Неплатежеспособность обусловлена не ликвидностью активов Платежеспособность может быть восстановлена
Величина собственных средств меньше нуля	<i>Квадрант III.</i> Отсутствует финансово-ресурсный фундамент платежеспособности В будущем произойдет потеря платежеспособности	<i>Квадрант IV.</i> Отсутствует финансово-ресурсный фундамент платежеспособности Неплатежеспособность обусловлена отсутствием собственных финансовых ресурсов Платежеспособность не может быть восстановлена Конечный этап финансовой эволюции управляющих организаций в России

\* Авторская разработка.

*Квадрант I. Положительная величина собственных средств в условиях платежеспособности управляющей организации.*

<sup>1</sup> В России управляющие организации создаются с незначительным уставным капиталом и, как правило, являются убыточными и не могут увеличить размер собственных средств, значительно выходящих за рамки уставного капитала.

Характеризует финансовую устойчивость управляющей организации. В России, такая ситуация характерно для вновь создаваемых управляющих организаций.

*Квадрант II. Положительная величина собственных средств в условиях неплатежеспособности управляющей организации.*

В организации имеется финансово-ресурсный фундамент для обеспечения своей платежеспособности, но ее потеряла вследствие отсутствия должного управления ликвидностью активов. Управляющая организация может в будущем восстановить платежеспособность.

*Квадрант III. Отрицательная величина собственных средств в условиях платежеспособности управляющей организации.*

В этой ситуации управляющая организация вследствие убыточности, потеряв собственные средства, еще продолжает сохранять свою платежеспособность. Обычно организация из этого квадранта затем переходит в квадрант IV.

*Квадрант IV. Отрицательная величина собственных средств в условиях неплатежеспособности управляющей организации.*

Ситуация, характерная для управляющих организаций, находящихся на заключительном этапе своей финансовой эволюции в России. Организации практически трудно восстановить платежеспособность, и она подлежит ликвидации.

Возможны ситуации, когда управляющая организация де-факто теряет свою платежеспособность, но ее невозможно признать банкротом из-за систематических задержек платежей (например, на срок менее трех месяцев). Такой тип неплатежеспособности можно назвать временной, а невозможность погасить свои обязательства в течение трех и более месяцев – банкротной.

Неплатежеспособность управляющих организаций ЖКХ происходит перед ресурсоснабжающими организациями (кредиторы). Несмотря на это кредиторы не обращаются в суд о признании таких управляющих организаций банкротами, так как понимают невозможность удовлетворить свои требования таким образом. Сегодня в России практически любая управляющая компания в конечном итоге приходит к банкротству из-за накопления дебиторской и кредиторской задолженностей, которые составляют основную долю соответственно их активов и пассивов [2]. Неплатежи за ресурсы жителей приводит к невозможности управляющей организации рассчитаться за эти ресурсы перед ресурсоснабжающими организациями. Посредническая роль между населением и ресурсоснабжающими организациями и приводит к банкротному состоянию управляющих компаний.

В табл. 2 представлена матрица соотношения величины собственных средств и прибыльности или убыточности управляющих организаций ЖКХ. Под прибыльной будем понимать организацию, обеспечивающую в течение длительного времени в среднем получение, прибыли от ее хозяйственной деятельности. В рамках отдельных лет могут быть и убытки, но объем получаемой прибыли в одни годы будет превышать величину убытков в другие годы. Соответственно убыточная организация сальдировано в течение длительного времени будет иметь отрицательный финансовый результат, хотя в отдельные годы может получать и прибыль.

Всего возможны четыре варианта (квадранта) соотношения величины собственных средств и прибыльности или убыточности управляющих организаций ЖКХ.

*Квадрант А. Прибыльная управляющая организация с положительной величиной собственных средств.*

Прибыльная управляющая организация обеспечивает формирование еще большей величины собственных средств у управляющей организации (предполагается, что собственники оставляют часть чистой прибыли в распоряжении самой организации, а не распределяют все в виде дивидендов). Хотя возможна ситуация получения управляющей организации в течение длительного периода незначительной (символической) прибыли, но это все равно само по себе не ухудшит финансовое состояние организации, но еще и не улучшит. Управляющая организация, находящаяся в таком квадранте может сохранять свою платежеспособность неограниченно долго (на бесконечном горизонте), так как у нее будет сформирован фундамент финансовой устойчивости. Потеря платежеспособности может возникнуть не по причине недостатка финансовых ресурсов, а вследствие временной потери ликвидности (например, из-за использования агрессивной стратегии управления оборотным капиталом).

Так как такое финансовое положение у организации является устойчивым, то она может осуществлять свою хозяйственную деятельность безгранично долго.

Т а б л и ц а 2

Матрица финансовых квадрантов соотношения величины собственных средств и прибыльности (убыточности) управляющей организации ЖКХ\*

Показатели	Прибыльная организация	Убыточная организация
Величина собственных средств больше нуля	<i>Квадрант А.</i> Условие финансовой устойчивости	<i>Квадрант В.</i> Типичное положение многих управляющих организаций Финансовая эволюция перемещает управляющую организацию в квадрант D
Величина собственных средств меньше нуля	<i>Квадрант С.</i> Нетипичное положение управляющих организаций	<i>Квадрант D.</i> Конечный этап финансовой эволюции управляющих организаций

\* Авторская разработка.

*Квадрант В. Убыточная управляющая организация с положительной величиной собственных средств.*

Такая ситуация является неустойчивой и в итоге приведет управляющую организацию к потере собственных средств и платежеспособности. Все дело времени. Управляющая организация, по мере накопления убытка переход в квадрант D. В российской практике обычно это занимает несколько лет (2–3 года).

*Квадрант С. Прибыльная управляющая организация с отрицательной величиной собственных средств.*

Получение прибыли само по себе поздно или рано ликвидирует потерю собственных средств, и управляющая организация сформирует финансово-ресурсный фундамент платежеспособности. Однако здесь обычно могут возникнуть две проблемы:

1) время восстановления собственных средств, которое может быть достаточно длительным. Например, при величине собственных средств «минус» 100 млн руб. и ежегодной чистой прибыли 500 тыс. руб. потребуется 200 лет чтобы у организации не стало отрицательной величины собственных средств;

2) потеря платежеспособности до момента восстановления собственных средств.

Отказ от ликвидации управляющей организации позволяет снизить потери кредиторов, так как ее функционирование сокращает разрыв между ее активами и обязательствами.

В сфере управления многоквартирными домами ситуация, характеризующая данный квадрант нетипична.

*Квадрант D. Убыточная управляющая организация с отрицательной величиной собственных средств.*

Данный квадрант отражает конечный этап финансовой эволюции управляющих организаций в России и является концом ее жизненного цикла. Управляющая организация будет только наращивать объем непокрытого убытка, увеличивая разрыв между активами и обязательствами. В итоге организация обязательно потеряет свою платежеспособность. Своевременная ликвидация управляющей организации, находящейся в данном квадранте позволит не допустить большей потери средств кредиторов в будущем.

В этом состоянии управляющие организации долго не находятся и подлежат ликвидации.

Выполненное в 2018 г. в Тверском государственном университете исследование финансового состояния и финансовых результатов деятельности 81 управляющих компаний Твери, Ярославля и Красноярска и обслуживающих  $\frac{3}{4}$  всех многоквартирных домов в этих городах показывает, следующее [см.: 2]:

а) доля прибыльных управляющих организаций, имеющих положительную величину собственных средств составляет 59 % (48 управляющих компаний);

б) доля убыточных управляющих организаций, имеющих положительную величину собственных средств составляет 10 % (8 управляющих компаний);

в) доля прибыльных управляющих организаций, имеющих отрицательную величину собственных средств составляет 12 % (10 управляющих компаний);

г) доля убыточных управляющих организаций, имеющих отрицательную величину собственных средств составляет 19 % (15 управляющих компаний).

Таким образом, 29 % управляющих компаний оказываются убыточными, а 31 % – имеют отрицательную величину собственных средств. При этом каждая пятая управляющая организация одновременно имела отрицательную величину собственных средств и была убыточной.

Эффективная финансовая модель управляющей организации ЖКХ необходимо должна включать формирование в должном объеме собственных финансовых ресурсов (собственные средства) [3]. Величина таких ресурсов должна быть поставлена в прямую зависимость от объема хозяйственной деятельности – количества квадратных метров обслуживаемых помещений в многоквартирных домах. Чем больше управляющая организация обслуживает площадей многоквартирных домов, тем больше должна быть у нее величина собственных средств.

Минимальная величина собственных средств управляющей организации должна быть достаточной для вложения в оборотные и внеоборотные активы с целью обслуживания многоквартирных домов, включая выплату заработной платы и социальных начислений на нее, аренду, приобретение материальных запасов и производство прочих расходов, а также финансирование дебиторской задолженности, образующейся из-за задержки уплаты жилищных платежей. При доступе к заемному финансированию величина собственных средств может быть меньше, с учетом возможности финансирования таких затрат и вложений за счет внешних источников. Учитывая, что в современной России управляющие организации финансово неустойчивы, то для них затруднен доступ к заемному финансированию. Это следует учитывать при расчете минимальной величины собственных средств достаточных для управления многоквартирными домами.

В табл. 3 представлена 16-квadrантная матрица степени финансовой устойчивости управляющих организаций ЖКХ.

Т а б л и ц а 3

Матрица степени финансовой устойчивости управляющих организаций ЖКХ\*

Критерии финансовой устойчивости (неустойчивости)	Наличие достаточной величины собственных средств	Наличие собственных средств не менее 50% от достаточной величины	Наличие собственных средств (до 50% от достаточной величины)	Отрицательное значение величины собственных средств
Прибыльная управляющая организация				
Платежеспособная	Высокая устойчивость (+4)	Существенная устойчивость (+3)	Значимая устойчивость (+2)	Слабая устойчивость (+1)
Неплатежеспособная	Значимая устойчивость (+2)	Слабая устойчивость (+1)	Очень слабая устойчивость (0)	Временная неустойчивость (-1)
Убыточная управляющая организация				
Платежеспособная	Существенная устойчивость (+3)	Значимая устойчивость (+2)	Слабая устойчивость (+1)	Очень слабая устойчивость (0)
Неплатежеспособная	Слабая устойчивость (+1)	Очень слабая устойчивость (0)	Временная неустойчивость (-1)	Абсолютная неустойчивость (-2)

\* Авторская разработка.

Методология построения финансовой устойчивости основана действии трех фундаментальных факторов: наличия и достаточности величины собственных средств, прибыльности или убыточности организации и ее платежеспособности или неплатежеспособности. При построении рядов финансовой устойчивости принят ранговый принцип, заключающийся в понижении степени финансовой устойчивости при ухудшении факторного показателя на один разряд (один переход от одного количественного или качественно значения к другому).

Финансовое состояние управляющей организации может быть полностью устойчивым, частично устойчивым и неустойчивым. При полностью устойчивом финансовом состоянии управляющая организация имеет достаточную величину собственных средств, является стабильно прибыльной и платежеспособной. Отсутствие одного из трех вышеназванных условий делает управляющую организацию частично устойчивой, а всех трех факторов – полностью (абсолютно) неустойчивой. В свою очередь частично устойчивая организация может иметь ряд финансовых состояний, каждое из которых можно определенным образом характеризовать.

Всего выделено 7 степеней (уровней) устойчивости (неустойчивости), включая 5 условно-устойчивых и 2 условно-неустойчивых финансовых состояний:

а) высокая устойчивость (финансовая устойчивость равна +4) – характеризуется возможностью продолжения хозяйственной деятельности без существенных рисков (условный риск менее 2%) потери платежеспособности и банкротства (в матрице один квадрант);

б) существенная устойчивость (финансовая устойчивость равна +3) – характеризуется возможностью продолжения хозяйственной деятельности с

наличием незначительных рисков (условный риск 5 %) потери платежеспособности и банкротства (в матрице два квадранта);

в) значимая устойчивость (финансовая устойчивость равна +2) – характеризуется возможностью продолжения хозяйственной деятельности с наличием возможных рисков (условный риск 10 %) потери платежеспособности и банкротства (в матрице три квадранта);

г) слабая устойчивость (финансовая устойчивость равна +1) – характеризуется возможностью продолжения хозяйственной деятельности с наличием значимых рисков (условный риск 25 %) потери платежеспособности и банкротства (в матрице четыре квадранта);

д) очень слабая устойчивость (финансовая устойчивость равна 0) – характеризуется возможностью продолжения хозяйственной деятельности с наличием существенных рисков (условный риск 50 %) потери платежеспособности и банкротства (в матрице три квадранта);

е) временная неустойчивость (финансовая устойчивость равна –1) – характеризуется временной потерей платежеспособности, которая в будущем сможет быть с большой вероятностью восстановлена (в матрице два квадранта);

ж) абсолютная неустойчивость (финансовая устойчивость равна –2) – характеризуется невозможностью с большой вероятностью восстановить платежеспособность и дальнейшее банкротство управляющей организации (в матрице один квадрант).

Оценка того, является управляющая организация прибыльной или убыточной следует производить с учетом расчета среднего значения финансового результата деятельности за последние три года. При этом целесообразно применять формулу средней арифметической не простой, а взвешенной, со взятием большей доли для последнего года и меньшей – для более отдаленного. Коэффициенты веса можно использовать следующие: для первого года (самого отдаленного) – 0,25, второго (последующего) – 0,35, третьего (последнего) – 0,4. Если управляющая организация обслуживала многоквартирные дома только два последних года, то коэффициенты весовости можно использовать следующие: для первого года работы – 0,4, второго – 0,6.

Идентификация наличия или отсутствия у управляющей организации платежеспособности не всегда является простым делом. В отличие двух других показателей финансовой устойчивости, этот показатель не является расчетным, поэтому не может быть однозначно количественно выражен, он является качественным показателем. Конечно, принятие арбитражным судом решения о введении процедуры банкротства управляющей организации будет свидетельствовать о потере ею платежеспособности. Однако организация может потерять свою платежеспособность и долгое время существовать.

В бухгалтерском учете управляющая организация должна производить фиксацию фактов своевременной неоплаты своих обязательств путем переноса их на соответствующие субсчета. Это требует разработку специального положения по бухгалтерскому учету (ПБУ), в соответствии с которым в организации своевременно неисполненные обязательства учитывались на специальных субсчетах и своевременно на них относились.

В качестве потери платежеспособности можно предложить критерий задержки удовлетворения требований кредиторов со стороны управляющей организацией в срок более одного месяца и на сумму совокупно более 100 000 руб.

Выделение различных типов финансовой устойчивости необходимо для принятия финансовых решений, а именно:

– оценки степени динамики изменения финансового состояния управляющей организации;

– смены руководителя управляющей организации;

– осуществления мер по финансовому оздоровлению управляющей организации;

– отзыву лицензии на право управления многоквартирными домами и др.

К примеру, можно предложить к реализации следующие меры при снижении степени финансовой устойчивости управляющей организации:

а) снижение степени финансовой устойчивости на одну позицию (одну единицу) – проведение углубленного анализа финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, разработка и реализация мер по повышению степени ее финансовой устойчивости в срок не более одного года, введение штрафной санкции по отношению к руководителю управляющей организации;

б) снижение степени финансовой устойчивости на две и более позиции (две и более единиц) – проведение углубленного анализа финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, разработка и реализация мер по повышению степени ее финансовой устойчивости в срок не более шести месяцев до восстановления финансовой устойчивости на одну позицию и до одного года для восстановления финансовой устойчивости до прежней позиции, отстранение руководителя управляющей организации от исполнения своих полномочий.

Рассмотрим примеры использования разработанной авторской методики на практике.

Пример 1. Назначенный на должность руководителя управляющей компании лицо допустило снижение финансовой устойчивости компании с значения «существенная устойчивость (+3)» до значения «слабая устойчивость (+1)». Уровень финансовой устойчивости снизился на две единицы. Учитывая существенность снижения финансовой устойчивости, это лицо должно быть отстранено от исполнения должности руководителя, а управляющая компания обязана разработать комплекс мер по восстановлению своей финансовой устойчивости. Эти меры, кроме всего прочего, могут включать и докапитализацию компании, т.е. дополнительных вложений средств со стороны собственников. В случае неразработки таких мер или дальнейшего ухудшения финансовой устойчивости управляющая организация должна быть лишена права обслуживания многоквартирных домов, а к ее собственникам применены меры субсидиарной ответственности.

Пример 2. Лицо, назначенное на должность руководителя, добилось улучшения финансовой устойчивости управляющей организации с уровня «очень слабая устойчивость (0)» до «значимая устойчивость (+2)». Это позволяет на основании условий контракта выплатить такому лицу дополнительное денежное вознаграждение.

Возможны и иные примеры, показывающие необходимость произведения количественной оценки финансовой устойчивости управляющих организаций с целью принятия управленческих и иных решений. Все это создает интересный и необходимый индикатор качества финансово управления в организации.

Разработанные выше подходы к оценке финансовой устойчивости управляющих организаций ЖКХ могут быть применены и в других сферах и отраслях экономики.

Итак, сегодня в России необходима реализация мер по обеспечению финансовой устойчивости управляющих организаций ЖКХ. Проблема массовой финансовой неустойчивости не позволяет управляющим организациям эффективно выполнять свои функции по управлению многоквартирными домами, что вызывает острую критику и недовольство населения. Финансовая сфера управляющих организаций ЖКХ должна быть в большей степени контролируемой. «Провалы» рынка в сфере ЖКХ требуют приход в нее



государства путем осуществления большего финансового контроля. В будущем по мере развития законодательства, экономики и общественных отношений возможен отказ от такого повышенного вмешательства.

### **Список литературы**

1. Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 29.05.2019) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.06.2019).
2. 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.
3. Сухарев А.Н., Голубев А.Н., Карасева Л.А. Концептуальные подходы к построению эффективной (ответственной) финансово-экономической модели управляющих организаций сферы ЖКХ // Финансы и кредит. 2019. Т. 25, № 5. С. 1117–1129.

## **EVALUATION OF THE FINANCIAL STABILITY OF THE MUNICIPAL ECONOMY AUTHORITIES**

**A.N. Sukharev**

Tver State University, Tver

The purpose of the article is to solve an important economic problem in modern Russia i.e. improving the efficiency of management of apartment buildings on the basis of ensuring the functioning of the financial and stable management market. Scientific novelty consists in the development of a comprehensive methodology for assessing the financial stability of management organizations in the housing sector. This technique can be used to improve the efficiency of state regulation of housing and communal services.

**Keywords:** *managing organization, financial stability, financial instability, solvency, equity, financial quadrants, the foundation of financial and resource solvency, financial evolution.*

*Об авторе:*

СУХАРЕВ Александр Николаевич – доктор экономических наук, профессор кафедры конституционного, административного и таможенного права Тверского государственного университета, e-mail: su500005@yandex.ru

*About the author:*

SUCHAREV Alexander – Doctor of Economics, professor of constitutional, administrative and customs law TverStateUniversity, e-mail: su500005@yandex.ru

### **References**

1. Federal Law of 26.10.2002 No. 127-FZ (as amended on 05/29/2019) “On Insolvency (Bankruptcy)” (as amended and added, entered into force on 06/09/2019).
2. Sukharev A.N., Golubev A.A., Karaseva L.A. On the financial position and financial performance of management companies in the housing and utilities sector in modern Russia // Finance and credit. 2018. Vol. 24, No. 8. P. 1799–1813.
3. Sukharev A.N., Golubev A.N., Karaseva L.A. Conceptual approaches to building an effective (responsible) financial and economic model of managing organizations in the housing and utilities sector // Finance and Credit. 2019. Vol. 25, No. 5. P. 1117–1129.