

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно–Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Филиал в г. Златоусте  
Факультет «Сервис, экономика и право»  
Кафедра «Экономика и право»  
Направление подготовки 38.03.01 Экономика

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой,

к.э.н., доцент

\_\_\_\_\_ Т.И. Гусева

\_\_\_\_\_ 2017 г.

Планирование, формирование и использование прибыли предприятия  
ООО «ЖЭУ-4»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ  
ЮУрГУ – 38.03.01.2017.152.ПЗ ВКР

Руководитель работы

к.э.н., доцент

\_\_\_\_\_ Е.Н. Зайцева

\_\_\_\_\_ 2017 г.

Автор работы

студент группы ФСЭиП-552

\_\_\_\_\_ А.М. Николаев

\_\_\_\_\_ 2017 г.

Нормоконтролер

к.э.н., доцент

\_\_\_\_\_ И.И. Турсукова

\_\_\_\_\_ 2017 г.

Златоуст 2017

## АННОТАЦИЯ

Николаев А.М. Планирование, формирование и использование прибыли предприятия ООО «ЖЭУ-4» – Златоуст: ЮУрГУ, ЭиП, 2017, 102 с., 14 ил., 27 табл., библиогр. список – 46 наим., 3 приложения.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в оптимизации процесса планирования, формирования и использования прибыли предприятия сферы жилищно-коммунальных услуг.

В первом разделе выпускной квалификационной работы рассматриваются теоретические основы планирования, формирования и использования прибыли в сфере услуг ЖКХ. Раскрывается значение, сущность, механизм формирования и использования прибыли предприятий ЖКХ, факторы, влияющие на прибыль и особенности планирования прибыли.

Во втором разделе работы приводится краткая организационно-экономическая и финансовая характеристика ООО «ЖЭУ-4». Анализируются показатели прибыли, оценивается влияние факторов на прибыль. Проводится анализ процесса планирования и использования прибыли на предприятии.

В третьем разделе выпускной квалификационной работы проводится оптимизация процесса планирования и формирования прибыли ООО «ЖЭУ-4».

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	7
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПЛАНИРОВАНИЯ, ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИБЫЛИ В СФЕРЕ УСЛУГ ЖКХ .....	10
1.1 Прибыль в деятельности предприятий ЖКХ, ее значение и сущность	10
1.2 Механизм формирования и использования прибыли на предприятиях ЖКХ. Факторы, влияющие на прибыль .....	15
1.3 Особенности процесса планирования прибыли предприятий ЖКХ ...	29
1.4 Оптимизация процесса планирования прибыли с целью повышения эффективности деятельности предприятия ЖКХ .....	34
2 АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ПЛАНИРОВАНИЯ, ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИБЫЛИ ООО «ЖЭУ-4»...	40
2.1 Краткая организационно-экономическая и финансовая характеристика предприятия .....	40
2.2 Анализ прибыли на предприятии .....	48
2.3 Анализ факторов, влияющих на прибыль предприятия .....	60
2.4 Анализ процесса планирования прибыли на предприятии .....	68
2.5 Анализ использования прибыли на предприятии .....	76
3 ОПТИМИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ПЛАНИРОВАНИЯ, ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИБЫЛИ ООО «ЖЭУ-4» .....	79
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	90
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	94
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Аналитический бухгалтерский баланс ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 годы .....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Аналитический отчет о финансовых результатах ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 годы .....	100
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет объемов потребления коммунальных услуг до и после установки общедомовых приборов учета	101

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы.** Функционирование социальной и производственной инфраструктуры государства обеспечивается, прежде всего, развитием его жилищно–коммунального комплекса. Именно сфера ЖКХ определяет условия обитания, здоровья и комфорта проживания населения, воспроизводства рабочей силы, развития территорий, их инвестиционную привлекательность. И поскольку отрасль ЖКХ играет важнейшую роль в жизнедеятельности страны, постольку огромное значение имеет устойчивость и эффективность финансово–хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

В условиях современной экономической ситуации без изменения системы финансирования и управления в отрасли ЖКХ ее эффективное функционирование невозможно. Поэтому реформы, осуществляемые в жилищно-коммунальном секторе экономики, призваны формировать новые отношения между потребителями жилищно-коммунальных услуг (собственниками помещений), их исполнителями (управляющими компаниями), органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также ресурсоснабжающими организациями. Согласно Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы» одним из направлений развития жилищно-коммунального хозяйства является развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда.

Анализ деятельности предприятий ЖКХ показывает, что в связи с действием ряда факторов (повышением стоимости сырья, топлива, материалов, основных средств, заработной платы и других) себестоимость их услуг постоянно возрастает. Темпы роста затрат предприятий опережают темпы роста производительности труда, что при сдерживании (стабильности) тарифов ведет к снижению прибыли и рентабельности, а также к убыточности деятельности и дотациям из бюджета. Реальными действиями в этом направлении является переход к самофинансированию предприятий ЖКХ, т.е. к финансированию за

счет собственных средств, к которым относится прибыль. Максимизация тренда прибыли и сохранение устойчивого роста является важнейшим условием процветания предприятий ЖКХ и всей отрасли экономики в глобальном смысле. На сегодняшний день эта экономическая категория является носителем и отражением основных реалий современного рынка ЖКХ. Она одновременно становится характеристикой экономического эффекта, стимулом к дальнейшему развитию, формирует финансовые ресурсы на предприятии. Прибыль позволяет увеличить масштабы развития предприятий отрасли, укреплять позиции на рынках, повышать конкурентный имидж предприятий сферы ЖКХ.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что эффективное планирование, формирование и использование прибыли обеспечит экономическую безопасность функционирования предприятий ЖКХ и комплексный подход к формированию качественных и надежных технологий реализации жилищно-коммунальных услуг.

**Объект исследования** – ООО «ЖЭУ-4», осуществляющее управление многоквартирным домом.

**Предмет исследования** – процесс планирования, формирования и использования прибыли на предприятии.

**Цель работы** – оптимизация процесса планирования, формирования и использования прибыли в ООО «ЖЭУ-4».

Для достижения поставленной цели в работе необходимо решить следующие **задачи**:

1) Раскрыть теоретические основы планирования, формирования и использования прибыли в сфере услуг ЖКХ.

2) Провести анализ и дать оценку действующей системе планирования, формирования и использования прибыли ООО «ЖЭУ-4».

3) Разработать мероприятия по оптимизации процесса планирования, формирования и использования прибыли в ООО «ЖЭУ-4», оценить экономический эффект от их внедрения.

**Теоретической основой** исследования в работе послужили законодательные и нормативные акты, регулирующие деятельность предприятий жилищно-коммунальной сферы, а также учебная литература и научные статьи авторов, специализирующихся по вопросам экономики и финансов сферы ЖКХ. Исследование особенностей финансово-хозяйственного функционирования предприятий ЖКХ содержится в трудах Агаджаняна А.Я., Атаманенко С.А., Боголюбова В.С., Коробко В.И., Тасеева Б.В., Чигриной И.Н. и других авторов. Процесс формирования прибыли предприятий сферы ЖКХ рассмотрен в работах таких экономистов как Бузырев В.В., Каменева Е.А., Кузьмина И.Г., Молякова Д.С., Потапенко О.С. и многих других авторов.

**Методологической основой** выпускной квалификационной работы послужила методология экономического анализа, изложенная в работах отечественных экономистов. Методики оценки финансового результата деятельности предприятий сферы ЖКХ освещены в работах таких авторов как Заборских Н.П., Калачевой Н.В., Кован Е.С., Смирнова В.Г., Симионова Ю.Ф. и других немногочисленных авторов.

**Информационной базой** исследования в работе послужили финансовая отчетность, сметы доходов и расходов ООО «ЖЭУ-4» за период 2014–2016 годы.

**Практическая значимость** исследования заключается в возможности использования его результатов в последующем процессе управления прибылью с целью повышения эффективности деятельности предприятия ЖКХ.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПЛАНИРОВАНИЯ, ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИБЫЛИ В СФЕРЕ УСЛУГ ЖКХ

## 1.1 Прибыль в деятельности предприятий ЖКХ, ее значение и сущность

В настоящее время реформа жилищно-коммунального хозяйства выступает одним из приоритетных направлений социально-экономических преобразований в России. В основе реформирования ЖКХ лежит тезис о переводе отрасли на самофинансирование путем переориентации бюджетного дотирования предприятий и организаций данной сферы на социальную поддержку конкретных потребителей, относящихся к малообеспеченным группам населения. Трансформация финансового механизма сферы жилищно-коммунальных услуг может рассматриваться как: изменение системы организации финансовых отношений в условиях рыночной экономики; усиление внимания к использованию таких методов, как планирование, ценообразование, самофинансирование; переоценка роли таких финансовых категорий, как прибыль, доход, рентабельность и др.

Для управления, эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов создаются управляющие компании, которые фактически являются посредниками между жильцами дома и компаниями, предоставляющими услуги населению. С экономической точки зрения, такие компании аккумулируют денежные средства собственников жилья для последующей оплаты поставщикам коммунальных услуг; на них ложится контроль за расходованием вверенных денежных средств. С технической стороны управляющие компании осуществляют накопление информации об объекте управления, о существующих проблемах технического характера, планируют и организуют работы по ремонту и восстановлению зданий и сооружений [17].

Основной особенностью управляющей организации (компании) является то обстоятельство, что она является коммерческой организацией, осуществляющей предпринимательскую деятельность, цель которой – получение прибыли. В

условиях рыночных отношений прибыль выполняет роль финансовой категории, являясь объектом финансовых отношений с государственными органами, налоговой системой, банками, контрагентами и т.п., а также формирования и использования денежных фондов предприятий ЖКХ за счет доходов и накоплений.

Прибыль является наиболее важным показателем деятельности любого предприятия, в том числе и управляющей компании сферы ЖКХ, поскольку механизм ее формирования, а также распределения и использования затрагивает интересы всех субъектов отношений, это касается государства, собственников компании, ее высшего менеджмента и персонала, собственников жилья, различных партнеров и кредиторов. Что же касается самого предприятия сферы ЖКХ, значение прибыли состоит в том, что она характеризует финансовый результат предпринимательской деятельности, являясь показателем, отражающим ее эффективность, выступает основным источником будущего производственного и социального развития предприятия.

В экономической литературе рассмотрение сущности прибыли является одним из наиболее часто встречающихся направлений исследования. Современные экономисты рассматривают сущность прибыли с точки зрения различных подходов, среди которых можно выделить следующие:

1) С экономической точки зрения прибыль – это прирост капитала собственников, имевший место в отчетном периоде. Экономического подхода к определению прибыли придерживаются такие ученые как В.В. Ковалев, О.В. Ефимова, А.Д. Шеремет и Р.С. Сайфулин и другие.

2) С бухгалтерской точки зрения прибыль рассматривается как положительная разница между доходами организации и затратами (расходами). Бухгалтерское определение прибыли находит отражение в первую очередь в российском законодательстве – Налоговом кодексе РФ, а также данного подхода придерживаются такие ученые как Я.В. Соколов, А.В. Грязнова, О.И. Волков и другие ученые. Бухгалтерское представление прибыли можно представить в виде



следующих составляющих (1.1):

$$P = V - Z, \quad (1.1)$$

где P – прибыль, руб.;

V – выручка, руб.;

Z – затраты, руб.

Из формулы (1.1), что в самом укрупненном виде на прибыль предприятия ЖКХ можно повлиять увеличивая выручку и снижая затраты. Большинство коммерческих предприятий при достаточной грамотности и гибкости могут управлять обеими составляющими уравнения, но в сфере ЖКХ присутствуют законодательные и антимонопольные ограничения на тарифы услуг ЖКХ, что ограничивает многократное увеличение прибыли за счет увеличения объема выручки на единицу получателя услуг, даже фактически при полном отсутствии конкуренции.

3) С правовой точки зрения прибыль – источник дохода предпринимателя на вложенный капитал по праву собственности. Право собственности предпринимателя распространяется не на все виды прибыль, а только на чистую прибыль, т.е. прибыль, остающуюся в распоряжении предприятия после того, как в бюджет были произведены все необходимые налоговые отчисления.

Изучение литературы, связанной с экономикой и финансами предприятий сферы жилищно–коммунального хозяйства, показало, что практически не существует специфических для данной отрасли определений прибыли. Большинство авторов определяют прибыль как положительную разницу между доходами, полученными в процессе ведения хозяйственной деятельности и затратами, возникшими в процессе осуществления этой деятельности. Доходы и расходы предприятия ЖКХ являются важнейшими фактами его хозяйственной деятельности, которые оказывают непосредственное влияние на прибыль. Для предприятий сферы ЖКХ применяется тот же порядок формирования доходов и расходов, установленный Положениями по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации» [12] и ПБУ 10/99 «Расходы организации» [13], в

соответствии с которым доходы и расходы предприятий ЖКХ можно классифицировать на доходы (расходы) от обычных видов деятельности и прочие (доходы) расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от оказания комплекса жилищно-коммунальных услуг. Расходы от обычных видов деятельности представляют собой себестоимость реализованных жилищно-коммунальных услуг.

На основании всего сказанного можно представить следующее определение прибыли предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства. Прибыль предприятия ЖКХ представляет собой конечный итоговый показатель финансово-хозяйственной деятельности, представляющий собой превышение доходов над расходами в процессе предоставления жилищно-коммунальных услуг и осуществления прочих видов деятельности, исчисленный в денежном выражении.

Главной целью в сфере ЖКХ должно быть улучшение качества обслуживания населения, и удовлетворение его потребностей, посредством чего можно добиться улучшение финансовых показателей работы предприятий ЖКХ. Возможность получения прибыли – движущий фактор создания и развития предприятий сферы ЖКХ.

Прибыль предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства формируется под влиянием как внутренних факторов (организационно-экономических факторов предприятия), так и внешних факторов (нормативно-законодательной базы, научно-технических, социальных, климатических и экологических факторов), которые обобщены в таблице 1.1 [46].

Таблица 1.1 – Факторы, влияющие на прибыль предприятий сферы ЖКХ

Группа факторов	Факторы, оказывающие влияние на прибыль
Организационно-экономические	<ul style="list-style-type: none"> <li>– эффективность управленческой и организационной деятельности</li> <li>– уровень кадрового состава, стаж персонала, численность работников</li> <li>– финансовая, инвестиционная и экономическая устойчивость предприятия</li> <li>– инвестиционная привлекательность</li> <li>– сумма амортизационных отчислений</li> </ul>

Окончание таблицы 1.1

Группа факторов	Факторы, оказывающие влияние на прибыль
Нормативно–законодательные	<ul style="list-style-type: none"> <li>– государственная тарифная политика в области цен на услуги естественных монополистов–поставщиков коммунальных услуг (тепло–, газо–, водоснабжения и др.)</li> <li>– уровень развития регионального и местного законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства</li> <li>– уровень разработанности законодательной базы, регулирующей отношения, возникающие между государством, исполнителем и потребителем ЖКУ</li> </ul>
Научно–технические	<ul style="list-style-type: none"> <li>– уровень научно-технического прогресса в области ЖКХ</li> <li>– возраст зданий, инженерных сетей, лифтов и другого оборудования</li> <li>– уровень технической оснащённости предприятия и обслуживаемого объекта</li> <li>– технические возможности оборудования к модернизации</li> </ul>
Социальные	<ul style="list-style-type: none"> <li>– наличие в обслуживаемом объекте товариществ собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) и др.</li> <li>– уровень однородности жильцов дома по образованию, доходу, культуре общения</li> <li>– инициативность жильцов в вопросах управления домом</li> <li>– отношение жильцов к реформам (внедрению инноваций)</li> <li>– отношение жильцов к общей собственности многоквартирного дома</li> </ul>
Климатические и экологические	<ul style="list-style-type: none"> <li>– средняя температура воздуха по сезонам</li> <li>– количество выпадающих осадков (дождя и снега), скорость ветра</li> <li>– химический состав воды</li> <li>– объём вредных выбросов в атмосферу (в воду)</li> <li>– объём производимых, вывозимых и утилизируемых твёрдых бытовых отходов и др.</li> </ul>

Таким образом, прибыль предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг отражает конечный результат их деятельности, является основным критерием эффективности оказанных жилищно-коммунальных услуг, а также источником, обеспечивающим развитие предприятия на принципах самофинансирования. Именно поэтому в условиях реформирования ЖКХ и финансового механизма сферы жилищно-коммунальных услуг возрастает актуальность вопроса о сущности и значении прибыли.

## 1.2 Механизм формирования и использования прибыли на предприятиях ЖКХ

Для каждого хозяйствующего субъекта формирование прибыли является очень важным процессом, т.к. рационального использования выручки зависит величина дохода, получаемая предприятием от осуществления всех видов деятельности. Поэтому руководство каждого предприятия стремится к максимизации данного показателя. Для этого с помощью различных инструментов осуществляется работа с тремя главными факторами, оказывающими непосредственное влияние на прибыль предприятий сферы ЖКХ, к которым можно отнести величину установленных тарифов на жилищные и коммунальные услуги, объем оказанных услуг и уровень затрат на оказание данных услуг.

Управление прибылью предприятия представляет собой процесс принятия управленческих решений по обеспечению заданной динамики ее роста путем воздействия на факторы формирования, распределения и использования прибыли. В долгосрочной перспективе управление прибылью должно обеспечить конкурентные преимущества за счет эффективного использования экономического потенциала и обоснованного предпринимательского риска на фоне повышения уровня социальной ответственности и приверженности кооперативным ценностям и принципам [35]. Таким образом, механизм формирования и использования прибыли является составной частью в процессе управления прибылью.

С методологической точки зрения процесс формирования прибыли предприятия сферы жилищно–коммунального хозяйства должен сочетаться со спецификой данной отрасли. При наличии ряда общих родовых признаков с другими отраслями экономики жилищные и коммунальные услуги имеют ряд отличительных (специфических) особенностей, присущих только для данной отрасли.

В таблице 1.2 обобщены основные свойства и особенности, которые влияют на механизм формирования прибыли предприятий сферы жилищно–коммунального хозяйства [46].

Таблица 1.2 – Свойства и особенности предприятий сферы ЖКХ, влияющие на процесс формирования прибыли

Свойства	Особенности
<ul style="list-style-type: none"> <li>– отсутствие взаимозаменяемости (уникальный характер потребности)</li> <li>– общая доступность</li> <li>– отсутствие (ограниченность) индивидуального выбора потребителями</li> <li>– исключительно высокая роль климатического и географического факторов в формировании потребности в услугах</li> <li>– непрерывный характер производства (круглосуточное, круглогодичное производство)</li> <li>– насыщенный характер рынка</li> <li>– не действует закон спроса и предложения</li> <li>– неценовой характер колебания спроса</li> <li>– исключает конкуренцию</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– местный характер деятельности предприятий ЖКХ</li> <li>– продукция ЖКХ не может накапливаться для последующей реализации</li> <li>– предприятия ЖКХ должны быть готовы отпустить столько продукции и реализовать столько услуг, сколько их требуется в каждый конкретный момент времени</li> <li>– наличие резерва мощностей коммунальных предприятий, связанных с их ориентацией на максимальный уровень потребления услуг</li> <li>– отличная от других отраслей структура основных фондов, при которой удельный вес пассивной части в 2 раза выше, чем на промышленных предприятиях</li> <li>– особенная структура затрат на производство коммунальных услуг, при которой основными затратами являются расходы на энергоносители</li> </ul>

Для поддержки эффективной хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ, а также для увеличения прибыли необходима постоянная работа по формированию гибкой ценовой (тарифной) политики, изучению потребительского спроса со стороны потребителей услуг ЖКХ, повышению качества и культуры обслуживания клиентов, оптимального использования всех имеющихся ресурсов.

В сфере управления многоквартирным фондом выделяются взаимосвязанные направления оказания услуг – это жилищные и коммунальные услуги. Жилищные услуги – это комплекс работ, обеспечивающих нормальное функционирование жилого дома и благоустройство придомовой территории. Коммунальные услуги – это деятельность, связанная с предоставлением исполнителем потребителям коммунальных ресурсов – как по отдельным их разновидностям, так и в сочетании, с целью обеспечения должных условий

эксплуатации жилых помещений и земельных участков [8].

Состав услуг ЖКХ представлен в таблице 1.3.

Таблица 1.3 – Состав жилищно-коммунальных услуг

Коммунальные услуги	Жилищные услуги
– водоснабжение (горячее, холодное)	– предоставление гражданам жилых помещений по контрактам социального найма и иным схожим по правовой природе договорам
– водоотведение	– содержание общего имущества в доме, текущий его ремонт, капитальный ремонт общего имущества, ремонт и обеспечение эксплуатации лифтов, ремонт и обеспечение эксплуатации мусоропроводов
– электроснабжение	– вывоз мусора
– газоснабжение	– услуги, связанные с организацией управления домом
– теплоснабжение	– услуги, связанные с обменом либо приватизацией квартир
	– организацию внутридомового освещения в подъездах и иных местах общего пользования
	– уборку подъездов, дворов

Механизм формирования прибыли характеризуется как механизм взаимосвязи и взаимодействия основных элементов ее формирования, т.е. доходов и расходов, в том числе налогов. При выполнении управляющей компании функций поставщика услуг ЖКХ все платежи от населения, а также субсидии в части разницы в тарифах формируют ее доходы (выручку), которые представлены в таблице 1.4. При этом необходимо иметь в виду, что платежи собственников, которые направлены на финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, а также средства из бюджета, которые выделяются на управление домами (деньги, выделяемые на доленое финансирование капитального ремонта домов) не признаются доходами управляющих компаний ЖКХ [3].

Управляющая компания обеспечивает потребителей (собственников помещений) жилищными и коммунальными услугами, в свою очередь, взимая соответствующую плату. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии со ст.154 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за услуги и работы

по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги [2].

Таблица 1.4 – Состав доходов управляющей компании сферы ЖКХ

Наименование доходов	Состав доходов
Доходы от оказания обязательных услуг и выполнения обязательных работ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Текущие ежемесячные платежи</li> <li>2 Платежи по осуществлению текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома</li> <li>3 Разовые платежи за дополнительные работы и услуги</li> </ol>
Доходы от дополнительно оказываемых услуг и выполняемых работ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ремонт, замена внутриквартирного водопроводного, сантехнического, электрического оборудования, а так же ремонт дверей, полов, оконных рам и того, что не входит в состав общедомового имущества многоквартирного дома</li> <li>2 Парковка транспортных средств</li> <li>3 Юридические и услуги, согласование переустройства и перепланировки, осуществление пропускного режима</li> <li>4 Услуги по обслуживанию инженерных систем (системы противопожарной защиты, комплекс системы безопасности, домофоны, системы озвучивания, кондиционирования)</li> </ol>
Доходы от использования общего имущества	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Предоставление в пользование жильцам общего имущества многоквартирных домов (например, чердаков и подвалов)</li> <li>2 Аренда помещений общего пользования</li> <li>3 Размещение рекламы и оборудования</li> </ol>
Доходы от привлечения средств	Внедрение общедомовых приборов учета с автоматической системой съема показаний, что исключает перерасход электроэнергии, горячей и холодной воды, тепла

Управляющие компании являются коммерческими организациями, поэтому вправе получать вознаграждения за свою деятельность. Они выплачиваются в виде денежных средств собственниками жилья многоквартирного дома, в отношении которого ведется управление, техническое обслуживание. Размер и порядок выплаты прописывается в договоре управления. Управляющая компания самостоятельно начисляет себе вознаграждение, удерживая его из суммы платежей, поступающих от жильцов дома. Цена вознаграждения управляющей компании в настоящее время не может превышать 14,6 % от общего тарифа на

содержание и текущий ремонт дома. Также отдельно некоторые управляющие компании прописывают в договоре свое агентское вознаграждение за посреднические услуги между потребителями и ресурсоснабжающими организациями в отношении домов, которые находятся в управлении управляющей компании.

Отдельные услуги, включаемые в жилищную услугу, обеспечиваются с привлечением третьих лиц – подрядчиков. В части коммунальной услуги управляющая компания заключает соответствующие договора с ресурсоснабжающими организациями. В настоящее время цены на коммунальные услуги подлежат государственному регулированию.

Состав расходов управляющей компании сферы ЖКХ приведен в таблице 1.5.

Таблица 1.5 – Состав расходов управляющей компании сферы ЖКХ

Признак классификации	Состав расходов
По местам возникновения расходов	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Услуги, фактически оказанные ресурсоснабжающими компаниями</li> <li>2 Услуги привлеченных подрядчиков для оказания жилищной услуги</li> <li>3 Расходы, связанные с содержанием административно–управленческого аппарата</li> </ol>
По видам расходов	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Содержание подъезда жилого дома</li> <li>2 Ремонт жилого помещения</li> <li>3 Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме</li> <li>4 Капитальный ремонт</li> <li>5 Содержание придомовой территории</li> </ol>
По принадлежности к предприятию	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Собственные</li> <li>2 Целевые</li> </ol>
По видам деятельности	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 По основной деятельности (обеспечению оказания жилищно-коммунальных услуг)</li> <li>2 По дополнительной деятельности (управление общим имуществом многоквартирного дома)</li> </ol>
По объектам	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Жилой фонд</li> <li>2 Нежилые помещения</li> </ol>

Расходы управляющей организации в сфере ЖКХ группируются по следующим основным элементам:



- материальные расходы;
- расходы на оплату труда;
- расходы на амортизацию;
- прочие расходы, связанные с предоставлением услуг по управлению многоквартирным домом.

В составе материальных расходов управляющей организации учитываются расходы на приобретение сырья, материалов, топлива, инвентаря и хозяйственных принадлежностей, используемых в процессе предоставления услуг по содержанию многоквартирного дома; оплату аренды нежилых помещений, занимаемых управляющей организацией; коммунальные услуги, потребляемые управляющей организацией; транспортные услуги; другие расходы.

В расходах управляющей организации на оплату труда работников учитываются затраты на оплату труда сотрудников управляющей организации, занятых заключением договоров с подрядными, специализированными и ресурсоснабжающими организациями, начислением и сбором платежей, ведением претензионной работы, выполнением других функций по управлению МКД, в соответствии с утвержденным штатным расписанием.

В составе расходов на амортизацию оборудования управляющей организации, используемого в процессе предоставления услуг по управлению МКД, учитываются амортизационные отчисления по объектам основных средств, числящимся на балансе управляющей организации.

В прочих расходах управляющей организации отражаются расходы, не вошедшие в перечисленные выше, а именно, отчисления на страховые взносы работников управляющей организации во внебюджетные фонды; оплата услуг банка; оплата консультационных, информационных, консалтинговых и аудиторских услуг; расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров; платежи по обязательному страхованию имущества, гражданской ответственности, отдельных категорий работников в соответствии с порядком,

установленным законодательством РФ; налоги, сборы, платежи и другие отчисления, установленные законодательством РФ; другие расходы.

Затраты предприятий сферы ЖКХ, связанные с производством и реализацией работ (услуг) и управлением предприятием с целью планирования, учета и калькулирования себестоимости работ (услуг) группируются по следующим статьям [11]:

- сырье и материалы;
- топливо на технологические потребности;
- электроэнергия на технологические потребности;
- покупные ресурсы, комплектующие изделия, полуфабрикаты;
- работы и услуги производственного характера сторонних организаций;
- затраты других материальных ресурсов;
- основная заработная плата производственных работников;
- дополнительная заработная плата производственных работников;
- другие поощрительные и компенсационные выплаты;
- амортизация основных производственных средств и других необоротных материальных активов;
- затраты по арендной плате основных средств;
- общепроизводственные затраты;
- административные затраты;
- затраты на сбыт.

Процесс формирования прибыли является важным, неотъемлемым от других видов деятельности предприятия этапов по планированию основных показателей. Формирование прибыли (управление формированием прибыли) – это часть единого процесса: формирование – распределение – использование прибыли. К числу абсолютных показателей относятся все виды прибыли предприятия, к относительным показателям относятся показатели рентабельности.

Схема формирования прибыли управляющей компании в сфере ЖКХ представлена на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1 – Схема формирования прибыли управляющей компании сферы ЖКХ

Конечным финансовым результатом хозяйственной деятельности предприятия является балансовая прибыль (прибыль до налогообложения), представляющая собой сумму прибылей (убытков) предприятия как от реализации продукции (работ, услуг), так и доходов (убытков), не связанных с ее производством и реализацией. Балансовая прибыль включает два укрупненных элемента: прибыль (убыток) от продаж и прибыль (убыток) от прочих операций, отличных от основной деятельности. Прибыль (убыток) от продаж – это финансовый результат, полученный от основной деятельности предприятия, характеризующий чистый доход, созданный на предприятии. Остальные элементы балансовой прибыли отражают в основном перераспределение ранее созданных доходов.

Часть балансовой прибыли предприятия, остающаяся в его распоряжении после уплаты налогов, сборов, отчислений и других обязательных платежей в бюджет, представляет собой чистую прибыль. Распределение чистой прибыли представляет собой процесс формирования направлений ее предстоящего использования в соответствии с целями и задачами развития предприятия и является одним из направлений внутрифирменного планирования. Порядок распределения и использования прибыли фиксируется в уставе предприятия. Определение направлений расходования прибыли, остающейся в распоряжении предприятия, структуры статей ее использования находится в компетенции предприятия.

В процессе формирования политики распределения прибыли предприятия решаются следующие задачи [20]:

- обеспечение получения собственниками необходимой нормы прибыли на инвестированный капитал;
- реализация приоритетных целей стратегического развития предприятия за счет капитализируемой части прибыли;
- стимулирование трудовой активности и дополнительной социальной защиты персонала;
- формирование в необходимых размерах резервного и других фондов.

В общем виде направления использования чистой прибыли предприятия может быть представлен в виде рисунка 1.2.

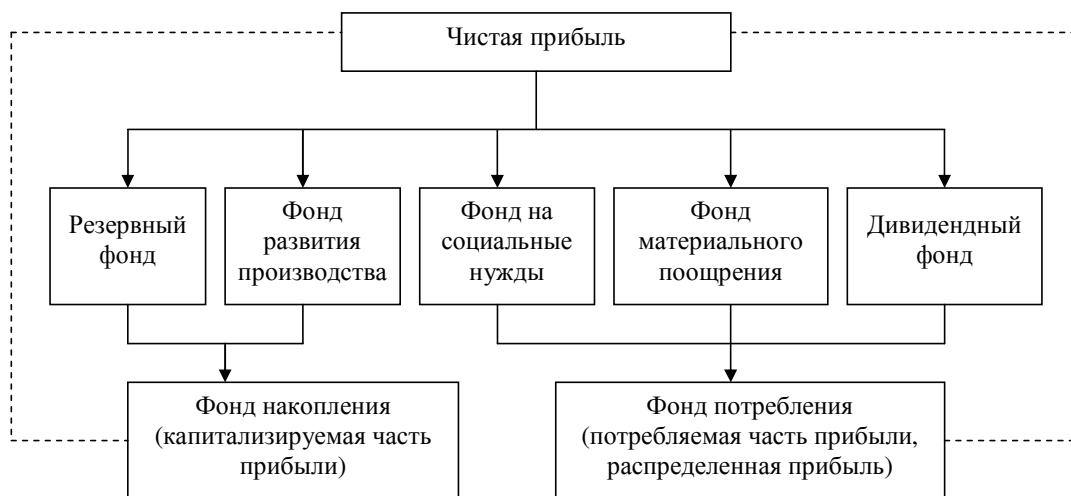


Рисунок 1.2 – Направления распределения чистой прибыли предприятия

Из рисунка 1.2 видно, что основными расходами, финансируемыми из чистой прибыли, являются расходы на развитие производства, социальные нужды трудового коллектива, на материальное поощрение работников и благотворительные цели, на выплату доходов учредителям и участникам (дивидендов акционерам) в связи с чем формируются фонды накопления и потребления. Фонд накопления представляет собой источник средств предприятия для приобретения основных фондов, формирования оборотных средств, создания нового имущества. Фонд потребления предназначен для реализации мероприятий по социальному развитию и материальному поощрению коллектива предприятия.

Чистая прибыль может распределяться на резервный фонд, который в соответствии с Законом № 14–ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г. рекомендуется формировать для своевременного выполнения обязательств перед учредителями, выходящими из их состава и покрытия кредиторской задолженности. Юридическое лицо,

зарегистрированное в форме общества с ограниченной ответственностью (в отличие от акционерного общества), самостоятельно определяет для себя, необходим ли ему резервный фонд, поскольку его создание – это право названного юридического лица, а не обязанность [4, ст.30].

Финансово–экономическое состояние любого предприятия, в т.ч. отрасли ЖКХ, является важнейшей характеристикой его хозяйственной деятельности. Оно определяет степень гарантирования экономических интересов как собственников предприятия, так и его деловых партнеров и потребителей услуг ЖКХ. Анализ прибыли позволяет выявить возможности улучшения финансового и рыночного положения предприятий и по результатам расчетов принять экономически обоснованные решения. Анализ финансовых результатов предприятия ЖКХ представляет собой исследование полученной им прибыли или убытка как в абсолютной величине, так и факторов, оказавшим влияние на прибыль. Цель анализа прибыли заключается в выявлении резервов роста прибыли и выработке управленческих решений для реализации этих резервов.

Управленческие решения представляют собой результат анализа, прогнозирования, экономического обоснования и выбора альтернативы. Алгоритм принятия управленческого решения можно представить через последовательность таких этапов, как постановка проблемы; подготовка информации для принятия управленческого решения; принятие управленческого решения; его выполнение; контроль за результатами выполнения и сбор информации для последующих решений. Подготовку информации для принятия управленческих решений обеспечивает система управленческого учета. Однако для того, чтобы собранная информация могла быть использована для экономического обоснования решений и выбора альтернатив, она быть должна подвергнута специальной аналитической обработке на базе использования определенных методик экономического анализа. При этом можно выделить следующие основные задачи, решаемые при проведении анализа в целях принятия управленческих решений на предприятиях сферы ЖКХ [25]:

- анализ выполнения планов финансово–хозяйственной деятельности и выявление факторов, обусловивших отклонения;
- выявление отклонении фактической себестоимости единицы услуг от утвержденного тарифа;
- определение минимального объема продаж и уровня тарифа на услуги ЖКХ, обеспечивающих безубыточную деятельность (точки безубыточности);
- оценка запаса / недостатка финансовой прочности;
- расчет уровня затрат, обеспечивающего безубыточность основной деятельности в условиях нерегулируемости выручки;
- выявление наиболее значимых статей затрат в целях выявления возможности их снижения.

Зависимость финансового результата от показателей объема оказанных жилищных услуг, цены, удельных переменных затрат и размера постоянных затрат представлена формулой (1.2) [24]:

$$\Pi = QЦ - VC - FC = Q(Ц - AVC) - FC, \quad (1.2)$$

где  $\Pi$  – прибыль от продаж, руб.;

$Q$  – объем продаж, ед.;

$\Pi$  – цена единицы жилищно–коммунальной услуги, руб.;

$VC$  – переменные затраты, руб.;

$AVC$  – удельный переменные затраты ( $AVC = VC / Q$ ), руб.;

$FC$  – постоянные затраты, руб.

На предприятиях, оказывающих жилищно–коммунальные услуги, основным физическим показателем, характеризующим объем деятельности ( $Q$ ), является среднеэксплуатационная общая площадь жилых и нежилых помещений. Таким образом, в качестве параметра, характеризующим цену услуг ( $\Pi$ ), можно использовать показатель дохода на 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади. Удельные переменные затраты ( $AVC$ ) определяются как отношение общей величины переменных затрат ( $VC$ ) к объему площадей.

Объем продаж, обеспечивающий безубыточную деятельность ( $Q_{\text{б/у}}$ ), находится по следующей формуле (1.3) [24]:

$$Q_{\text{б/у}} = \frac{FC}{\Pi - AVC}. \quad (1.3)$$

Разница между фактической величиной выручки и размером выручки в точке безубыточности характеризует запас / недостаток финансовой прочности, который является одним из параметров оценки предпринимательского риска.

Финансовые результаты предприятий сферы ЖКХ сильно зависят от тарифов на жилищные и коммунальные услуги. Поэтому оценка влияния именно ценового фактора (тарифов) на прибыль от продаж является важным этапом в анализе финансовых результатов предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг.

В качестве факторов, влияющих на прибыль от продаж предприятий сферы ЖКХ, выделяет изменение [31]:

- физического объема оказанных жилищно-коммунальных услуг;
- структуры оказанных жилищно-коммунальных услуг;
- затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг;
- тарифов на услуги ЖКХ.

Для расчета влияния на прибыль от продаж объема оказанных услуг ЖКХ применяется следующая формула (1.4):

$$\Delta P_{QP} = P_0 \cdot K_1 - P_0, \quad (1.4)$$

где  $\Delta P_{QP}$  – изменение прибыли от продаж за счет объема услуг, руб.;

$P_0$  – прибыль от продаж за предыдущий год, руб.;

$K_1$  – коэффициент изменения объема оказанных услуг.

Для расчета влияния структуры услуг ЖКХ на прибыль от продаж используется следующая формула (1.5):

$$\Delta P_C = P_{1,0} - P_0 \cdot K_1, \quad (1.5)$$

где  $\Delta P_C$  – прирост прибыли от изменения структуры оказанных услуг ЖКХ, руб.;



$P_{1,0}$  – прибыль, полученная от фактически оказанных услуг в отчетном году в ценах и по себестоимости предыдущего года, руб.

С помощью формулы (1.6) можно определить влияние на прибыль изменения себестоимости оказанных услуг ЖКХ:

$$\Delta S = S_1 - S_{1,0}, \quad (1.6)$$

где  $\Delta S$  – прирост (уменьшение) полной себестоимости услуг ЖКХ, руб.;

$S_1$  – полная себестоимость услуг отчетного года, руб.;

$S_{1,0}$  – полная себестоимость фактически оказанных услуг за отчетный год в ценах предыдущего года, руб.

Для количественной оценки влияния на прибыль от продаж изменения тарифов ЖКХ применяется следующая формула (1.7):

$$\Delta Q_z = Q^p_1 - Q^p_{1,0}, \quad (1.7)$$

где  $\Delta Q_z$  – изменение прибыли от продаж за счет изменения тарифов ЖКХ, руб.;

$Q^p_1$  – фактический объем оказанных услуг за отчетный год в действующих ценах, руб.;

$Q^p_{1,0}$  – фактический объем оказанных услуг за отчетный год в ценах предыдущего года, руб.

На основе экономического анализа вырабатываются стратегия и тактика развития предприятия, обосновываются планы и управленческие решения, направленные на повышение эффективности деятельности.

Таким образом, механизм формирования прибыли предприятий ЖКХ представляет собой процесс разработки и реализации управленческих решений в области формирования доходов и расходов, состав которых определяется спецификой отрасли ЖКХ. Механизм формирования прибыли содержится в отчете о финансовых результатах предприятия. Прибыль распределяется в соответствии с законодательством, то есть уплачиваются налоги, а остающаяся в распоряжении предприятия чистая прибыль подлежит распределению на фонд потребления и фонд накопления. Важная роль в управлении прибылью

принадлежит ее анализу и выявлению факторов, влияющих на прибыль. Результаты анализа являются базой для выработки управленческих решений, направленных на повышение эффективности деятельности предприятий ЖКХ.

### 1.3 Особенности процесса планирования прибыли предприятий ЖКХ

Планирование является одной из важнейших функций предприятий жилищно-коммунальной сферы. Планировать деятельность предприятия означает составить план его функционирования и развития и в дальнейшем контролировать выполнение этого плана. Основная задача планирования – разработка программных действий для получения предприятием максимальной прибыли.

Прибыль предприятий сферы ЖКХ исчисляется как разность между доходами от реализации жилищно-коммунальных услуг по установленным тарифам и эксплуатационными расходами. Включает также прибыль от реализации продукции подсобных и вспомогательных производств, оказания услуг и произведенных работ сторонним организациям, доходы от сдачи в аренду помещений и прочие доходы.

При планировании прибыли объектами калькулирования себестоимости являются услуги по каждому виду деятельности жилищно-коммунального хозяйства, а калькуляционной единицей – соответствующие измерители. Таким образом, особенность планирования в жилищно-коммунальном хозяйстве проявляется в том, что эксплуатационные расходы планируются в расчете на объем или единицу предоставляемой услуги. Например, для жилищного хозяйства – квадратный метр общей площади жилья, для водоснабжения – кубический метр отпущенной воды, для теплоснабжения – Гкал отпущенной тепловой энергии и т.п.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – результат договоренности сторон договора управления многоквартирным домом между собственниками жилых помещений и управляющей компанией. Управляющая организация не может в одностороннем порядке (без согласования с

собственниками помещений, выражающегося в принятии решения их общим собранием) устанавливать и (или) изменять размер платы.

При планировании прибыли необходимо установить цену за жилищные услуги (тариф на жилищные услуги). При этом для установления цены содержания и ремонта жилого помещения первичен перечень работ и услуг. Перечень жилищных услуг и работ, порядок изменения такого перечня являются существенными условиями договора управления [2, ст.162]. Указанный перечень подлежит утверждению на общем собрании собственников помещений. Действующее жилищное законодательство предполагает, что перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается для каждого конкретного многоквартирного дома с учетом его характеристик. Соответственно, и размер платы будет индивидуальным для каждого дома, потому тарифы на оказание жилищных услуг являются дифференцированными. Предлагаемый собственникам помещений размер платы должен быть обоснованным и должен обеспечивать управляющей организации рентабельность. В связи с этим особую важность приобретает планирование на предприятии.

Основным финансовым документом, в соответствии с которым строится деятельность управляющих компаний в сфере ЖКХ и товариществ собственников жилья, является ежегодно составляемая смета доходов и расходов. В ней отражаются необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели [2, ст.137]. Именно на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В качестве данных для составления сметы доходов и расходов следует использовать:

- расходы предыдущих периодов, а при их отсутствии – нормативные затраты;

– технические характеристики комплекса недвижимого имущества (площади жилых и нежилых помещений, функциональное назначение нежилых помещений, этажность здания, количество лиц, имеющих право на льготы по оплате жилья и другие параметры);

– уровень инфляции;

– предполагаемую заработную плату управленческого и обслуживающего персонала;

– цены (тарифы) на услуги по управлению и обслуживанию жилого фонда;

– остатки финансовых средств прошлых лет;

– остатки материальных ресурсов на содержание и ремонт.

Основой доходов предприятий, оказывающих жилищные услуги, является плата за содержание и ремонт жилого помещения. Размер данной платы не подлежит государственному регулированию, порядок ее формирования законом не закреплен. Правило о тождестве цен приобретения и реализации распространяется только на предоставление коммунальных услуг управляющей организацией, что регламентировано Правилами предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011 [8, п. 5]. Тарифы и нормативы на коммунальные услуги устанавливает государство. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии ЖК РФ размер платы за жилищные услуги устанавливают сами собственники жилья на общем собрании (если не созданы товарищества/жилищные кооперативы). Но чаще всего применяются тарифы, которые устанавливаются органами государственной власти субъектов

Российской Федерации [2, ст.157]. Как было отмечено ранее, ставки на жилищные услуги привязаны к 1 кв.м. общей площади жилья. Следовательно, в упрощенном виде стоимость жилищной услуг получается умножением тарифа на жилую площадь по формуле (1.8):

$$C_{\text{жу}} = T \cdot S, \quad (1.8)$$

где  $C_{\text{жу}}$  – стоимость жилищной услуги, руб.;

$T$  – тариф, установленный на жилищные услуги (дифференцированный), %;

$S$  – обслуживаемая площадь дома, кв. м;

Плата, поступающая от собственников жилья за оказанные жилищные услуги, является не единственным источником дохода управляющей компании в сфере ЖКХ. Компании не обязана исчислять плату за содержание и ремонт жилого помещения для жильцов многоквартирного дома, исходя только из своих фактических расходов на оплату соответствующих работ и услуг, выполненных привлеченными организациями [2]. Они могут применять наценку к стоимости подрядных работ, самостоятельно устанавливая процент рентабельности при выполнении каких-либо работ силами штатных работников управляющей компании.

Затратная часть сметы доходов и расходов определяется теми направлениями расходования, которые запланированы на соответствующий год. Основную часть из них формируют расходы на:

– управление многоквартирным домом (заработная плата членов правления товариществ собственников жилья, налоги, канцелярские расходы, услуги связи, информационные и юридические услуги, оплата госпошлин, вознаграждение банка за прием платежей жильцов, банковское обслуживание счета, аренда помещения для общих собраний и др.);

– содержание и ремонт общего имущества (обслуживание лифтов, уборка лестничных площадок и маршей, уборка придомового участка, работы по озеленению, охрана общего имущества, обслуживание домофона, устройств

автоматизированной противопожарной защиты, аварийно–диспетчерское обслуживание и др.);

– капитальный ремонт общего имущества (ремонт подвала, кровли, утепление фасада, укрепление фундамента, капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, замена лифтового оборудования и др.).

Смета доходов и расходов представляет собой финансовый план поступления и расходования денежных средств. В смете отражаются поступления и оттоки денежной наличности, а также формируется финансовый результат и направления отчислений из прибыли в различные фонды. Схема планирования прибыли управляющей компании ЖКХ на основе сметы доходов и расходов (финансового плана) представлена на рисунке 1.3.

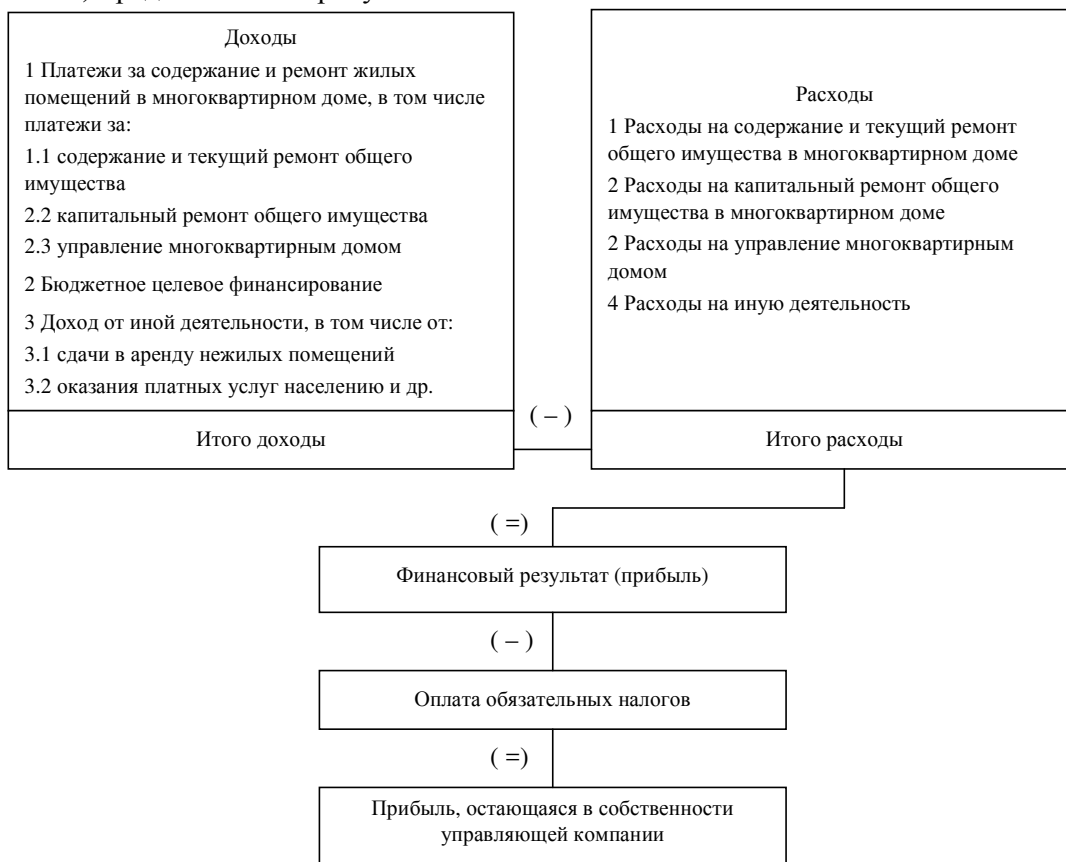


Таблица 1.3 – Схема планирования прибыли управляющей компании ЖКХ на основе сметы доходов и расходов (финансового плана)

Управляющая организация составляет смету доходов и расходов и представляет ее рассмотрение и утверждение общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме исключительно на общем собрании утверждают перечень работ и услуг для данного дома и размер платы за содержание, и ремонт жилого помещения, соответствующий этому перечню. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, особенность планирования ЖКХ проявляется в том, что основным видом доходов управляющей компании является плата от собственников жилых помещений, а эксплуатационные расходы планируются в расчете на объем или единицу предоставляемой услуги (1 кв. м). Процесс планирования прибыли на предприятиях жилищного хозяйства является чрезвычайно важным, т.к. предлагаемый собственникам помещений размер платы должен быть обоснованным и должен обеспечивать управляющей компании достаточный уровень прибыли и рентабельности.

#### 1.4 Оптимизация процесса планирования прибыли с целью повышения финансового результата

Ключевым фактором каждого успешно функционирующего предприятия в сфере ЖКХ является экономическая стратегия его развития и контроль. Продуманная и экономически обоснованная стратегия развития чрезвычайно важна для предприятия, поскольку она определяет достигнутые результаты и, самое главное, перспективы функционирования и развития предприятия в будущем. С помощью контроля определяется соответствие полученных результатов целям, определенным планированием. Основные задачи, стоящие в процессе планирования прибыли предприятий ЖКХ, можно сформулировать

следующим образом: узнать, что хотят конкретные потребители, удовлетворить их потребности и получить прибыль.

В настоящее время в России уделяется большое внимание проблемам энергоресурсосбережения и повышения энергоэффективности хозяйствующих субъектов. Статистика показывает, что всем мире отрасль ЖКХ в настоящее время является одной из наиболее энергозатратных отраслей экономики. В России ежегодная потребность в расходах на жилищно-коммунальный сектор составляет от 35 до 50% муниципальных бюджетов, а в некоторых доходит до 80%. По данным рейтинга стран в России в сфере ЖКХ энергоресурсы используются крайне неэффективно и нерационально – страна занимает последнее место по показателю энергоэффективности зданий, который рассчитывается исходя из соответствия требованиям и стандартам, уровню потребления энергии в жилых зданиях, освещения, системы утепления полов, отопления и кондиционирования воздуха [38].

В соответствии с Федеральным законом № 261–ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» собственники помещений обязаны за свои средства проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме [6]. Экономия энергоресурсов невозможна без учета их потребления, в связи с этим важным и неотъемлемым мероприятием по повышению энергоэффективности многоквартирного дома является установка общедомовых и индивидуальных приборов учета воды, газа, электроэнергии, тепла.

Энергосбережение в сфере ЖКХ выгодно всем [23]:

- собственники помещений в многоквартирных домах экономят на платежах за коммунальные ресурсы: экономия по разным видам ресурсов составляет от 10 до 30 %;

- ресурсоснабжающие организации уменьшают издержки на выработку и передачу энергии путем снижения потерь на собственные нужды и потерь в сетях



при передаче энергии; при этом улучшаются режимы, а также повышается качество поставляемых ресурсов;

– управляющие организации при правильном взаимодействии с собственниками помещений в многоквартирных домах получают значительную прибыль.

Как правило, при отсутствии приборов учета энергоресурсов предоставление коммунальных услуг является финансовым бременем, которое вынуждены нести управляющие компании. Это объясняется тем, что ресурсоснабжающие организации используют балансовый метод учета расходов коммунальных ресурсов, когда потери энергии, вызванные износом магистральных инженерных сетей (не относящихся к балансовой принадлежности многоквартирных домов), списываются в качестве расходов энергии конкретных многоквартирных домов. В свою очередь, управляющая компания производит начисление за пользование коммунальными услугами по нормативам потребления и несет прямые убытки из-за разницы значений объемов потребления, начисленных потребителю и предъявленных ресурсоснабжающей организации [38].

Расчеты потребителей за коммунальные услуги осуществляются исходя из суммы, включающей цену (тариф) для потребителей и надбавку к цене (тарифу), установленных государственными органами регулирования тарифов для реализации поставщиками коммунальных ресурсов производственных и инвестиционных программ развития. У покупателей коммунальных ресурсов (управляющих организаций) практически нет выбора поставщика, а значит – возможности влиять на стоимость коммунальных услуг. При этом тарифы и нормативы меняются каждый год, что не дает управляющим компаниям возможности составления долгосрочных бизнес-планов. Поэтому в современных условиях управляющие компании практически не имеют возможности зарабатывать на продаже энергоресурсов [27].

Следовательно, управляющая компания, не имея прибавочной стоимости при оказании коммунальных услуг, должна сама себя обезопасить от убытков и в интересах жителей заниматься установкой общедомовых и индивидуальных

(квартирных) приборов учета энергоресурсов. В случае установки общедомовых приборов учета управляющая компания имеет возможность получения дополнительного дохода в виде суммы разницы между нормативным и фактическим начислением платы за коммунальные услуги.

Собственники помещений заинтересованы, чтобы их жилье как можно дольше оставалось в хорошем состоянии. Однако при отсутствии грамотного ухода и обслуживания дома он быстро придет в негодность, будет признан аварийным, и жильцы будут подлежать расселению. В целях предотвращения такой ситуации раз в несколько лет проводится текущий ремонт, который устраняет мелкие поломки и недочеты. Гораздо реже осуществляется проведение капитального ремонта, который призван осуществить замену некоторых коммуникаций, укрепить каркас, стены, фундамент, крышу, осуществить действия для того, чтобы обновить конструкцию дома. Мероприятия в рамках капитального ремонта достаточно затратные и объем денежных средств на них формируется жильцами не один год.

В настоящее время в соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса РФ фонд капитального ремонта многоквартирного дома может формироваться по одному из двух вариантов: на специальном счете, на счете регионального оператора [2]. Изначально фонды капитального ремонта создаются на счетах региональных операторов. Чтобы сменить фонд капитального ремонта, необходимо путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия соответствующего решения выбрать способ накопления денежных средств на специальном счете. Решение будет утверждено, если за него проголосует не менее 2/3 участников общего собрания жильцов дома.

К преимуществам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в банке можно отнести [43]:

- накопление средств происходит на счете одного дома и использование их на ремонт других домов невозможно;

- работы по капитальному ремонту можно провести раньше установленного срока, если к этому времени будет накоплена необходимая сумма;
- существует возможность изменения способа накопления средств в любой момент;
- собственники самостоятельно выбирают размер взноса, перечень работ и услуг по ремонту, сроки проведения и кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного дома.

Управляющие компании имеют лучшее представление о том, какой дом больше нуждается в проведении капитального ремонта, куда лучше направить денежные средства, делает это быстрее и эффективнее. Передав функции заказчика управляющей компании, она заключает договор с подрядной организацией на выполнение работ и услуг, утвержденных решением общего собрания собственников многоквартирных домов и может рассчитывать на вознаграждение, как процент от договорной стоимости капитальных работ.

Таким образом, важнейшими резервами формирования прибыли управляющих компаний сферы ЖКХ являются проведение мероприятий по энергоэффективности и выполнение функции технического заказчика при выполнении капитального ремонта многоквартирных домов.

Выводы по разделу один

Прибыль предприятия ЖКХ представляет собой конечный итоговый показатель финансово-хозяйственной деятельности, представляющий собой превышение доходов над расходами в процессе предоставления жилищно-коммунальных услуг и осуществления прочих видов деятельности, исчисленный в денежном выражении. Значение прибыли заключается в том, что этот показатель является основным критерием эффективности оказанных жилищно-коммунальных услуг, а также источником, обеспечивающим развитие предприятия сферы ЖКХ на принципах самофинансирования.

Прибыль формируется под влиянием ряда специфических факторов, присущих отрасли жилищно-коммунальных услуг. Механизм формирования прибыли характеризуется как механизм взаимосвязи и взаимодействия основных элементов ее формирования, т.е. доходов и расходов. Основными видами доходов управляющих компаний сферы ЖКХ являются платежи, поступающие от собственников жилья за содержание и управление многоквартирным домом; агентские вознаграждения от ресурсоснабжающих компаний за сбор денег с жильцов за коммунальные услуги; платежи, поступающие от арендаторов помещений. Основными видами расходов управляющих компаний сферы ЖКХ являются затраты на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и ремонт жилого помещения; затраты на содержание подъезда жилого дома и придомовой территории, затраты на капитальный ремонт. Наличие чистой прибыли, создающей стимулирующие условия хозяйственного развития предприятий ЖКХ, является важным фактором дальнейшего укрепления и расширения предпринимательской деятельности. Чистую прибыль предприятие использует по своему усмотрению в двух направлениях: фонд накопления и фонд потребления.

Процесс планирования прибыли на предприятиях жилищного хозяйства является чрезвычайно важным, т.к. установленный за услуги тариф должен быть обоснованным для собственников жилых помещений и обеспечивать управляющей компании достаточную рентабельности. Прибыль предприятий сферы ЖКХ исчисляется как разность между доходами от реализации жилищно-коммунальных услуг по установленным тарифам и эксплуатационными расходами. В процессе планирования управляющая организация составляет смету доходов и расходов (финансовый план) и представляет ее общему собранию собственников помещений на утверждение.

Управляющая компания в сфере ЖКХ для оптимизации процесса планирования прибыли с целью улучшения финансового результата должна постоянно изыскивать внутренние резервы и неиспользованные возможности

повышения эффективности своей деятельности. Важными резервами роста прибыли являются проведение мероприятий по энергоэффективности и открытие специального счета по капитальному ремонту.

Александр, так нельзя оставлять! Страница должна быть заполнена, как минимум, на 50 %.

## 2 АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ПЛАНИРОВАНИЯ, ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИБЫЛИ ООО «ЖЭУ-4»

### 2.1 Краткая организационно–экономическая и финансовая характеристика предприятия

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-4» (сокращенное наименование ООО «ЖЭУ-4») зарегистрировано Инспекцией МНС России по городу Златоусту 28.01.2003 года.

Место нахождения Общества: Челябинская область, г. Златоуст, Северо–западный район, II квартал, д.11.

ООО «ЖЭУ-4» осуществляет деятельность по следующим направлениям:

- управление, эксплуатация жилого фонда (основной вид деятельности);
- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Целями деятельности предприятия являются надлежащая эксплуатация жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства, включающая ремонт и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание с целью получения прибыли.

Миссия Общества заключается в обеспечении безопасности проживания жителей, поддержании нормируемых параметров для комфортности проживания.

По договору с собственниками помещений в МКД, которыми принято решение в соответствии со ст.164 ЖК РФ о непосредственном способе управления в течение согласованного срока за плату, Общество оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме. Управляющая компания не закупает коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих организаций, договоры водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения заключаются каждым собственником помещения с ресурсоснабжающими организациями от своего имени.

Основными видами выполняемых работ (оказываемых услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых управляющей компанией ООО «ЖЭУ-4», являются:

1) Ремонт конструктивных элементов жилых зданий, проведении планово-предупредительных работ по сохранению конструкций фасадов, кровель, лестничных клеток, чердаков, подвалов, отделка зданий, предотвращающая преждевременный их износ, работы по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилого дома.

2) Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения включая работы по контролю технического состояния, поддержание работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации с целью предотвращения преждевременного износа, а также работ по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации, аварийно-ремонтные работы.

3) Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, выполнение обязательных работ по уборке территорий домовладений, уборке лестничных клеток.

4) Организация заключения договоров подряда с предприятиями, оказывающими жилищные и коммунальные услуги, осуществление контроля за качеством и объемом выполненных работ.

5) Работы по ведению аналитического учета операций по расчетам за жилищные услуги с гражданами-собственниками, нанимателями жилых помещений. Подготовка и передача документов для ведения регистрационного учета граждан, проживающих в обслуживаемом жилом фонде, для снятия с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства уполномоченными лицами.

6) Работы по совершению юридических и иных действий, связанных с взысканием задолженности с населения в досудебном порядке, и иные действия,

необходимые для полного и своевременного исполнения судебных актов в отношении задолженности.

Организационная структура управления компании представлена на рисунке 2.1.



Рисунок 2.1 – Организационная структура управления ООО «ЖЭУ-4»

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание учредителей, основной функцией которого является обеспечение соблюдения целей, в интересах которых было создано Общество. В создании Общества приняло участие два учредителя (физические лица), за счет средств которых сформирован уставный капитал в сумме 10 тыс. руб. К компетенции Общего собрания учредителей относится решение следующих вопросов: определение приоритетных направлений деятельности предприятия; утверждение годового отчета, годового



бухгалтерского баланса, финансового плана; принятие решений о реорганизации и ликвидации Общества и другие вопросы. Высшим должностным лицом (исполнительным органом Общества) является директор, который назначается на должность и освобождается от должности Общим собранием учредителей. Директор осуществляет текущее руководство деятельностью предприятия, подотчетен в своей деятельности Общему собранию учредителей. Трудовой коллектив предприятия составляют все работники, участвующие своим трудом в деятельности предприятия на основе трудового договора.

Основные технико-экономические показатели управляющей компании представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Анализ технико-экономических показателей ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

В тысячах рублей

Показатель	Период, годы			Изменение по годам		Темп изменения по годам, %	
	2014	2015	2016	2015	2016	2015	2016
1 Количество домов, находящихся в управлении компании, шт.	52	55	56	3	1	5,77	1,82
2 Общая площадь обслуживаемых домов, кв. м	199 198	209 575	213385	10377	3810	5,21	1,82
3 Выручка от оказания жилищных услуг, всего, в том числе, приходящаяся на один:	33134	28292	43045	-4842	14753	-14,61	52,15
3.1 обслуживаемый дом	637	514	769	-123	255	-19,31	49,61
3.2 квадратный метр обслуживаемой площади	0,166	0,135	0,202	-0,031	0,067	-18,67	49,63
4 Расходы по оказания жилищных услуг	31577	31694	44687	117	12993	0,37	41,00
5 Расходы на 1 руб. оказанных жилищных услуг, руб. (с.4 / с3)	0,953	1,120	1,038	0,167	-0,082	17,52	-7,32

**Примечание [7Я1]:** Числа, состоящие более чем из 4 цифр, необходимо разделять пробелом через три. Необходимо исправить во всех таблицах.

## Окончание таблицы 2.1

Показатель	Период, годы			Изменение по годам		Темп изменения по годам, %	
	2014	2015	2016	2015	2016	2015	2016
6 Прибыль (убыток) от оказания жилищных услуг	1557	-3402	-1642	-4959	1760	-318,50	51,73
7 Рентабельность продаж, % (с.6 / с.3 · 100)	4,70	-12,02	-3,81	-16,72	8,21	-355,74	68,30
8 Чистая прибыль (убыток)	561	-4513	-2473	-5064	2040	-902,67	45,20
9 Штатная численность работающих, чел, всего, в том числе:	80	81	83	1	2	1,25	2,47
9.1 административного персонала	15	16	16	1	0	6,67	0
9.2 инженеров	11	11	12	0	1	0	9,09
9.3 рабочих	54	54	55	0	1	0	1,85
10 Фонд оплаты труда работников предприятия	21386	20940	23652	-2246	2712	-10,50	12,95
11 Средняя заработная плата 1 работающего, руб./мес.	22277	21544	23720	-733	2176	-3,29	10,10
12 Выручка от оказания жилищных услуг в расчете на 1 работающего, тыс. руб./чел. (с.3 / с.9)	414,18	349,28	518,61	-64,9	169,33	-15,67	48,48
13 Основные средства	586	408	5669	-178	5261	-30,38	1289,46
14 Оборотные средства	12857	13641	22714	784	9073	6,10	66,51
15 Фондовооруженность труда, тыс. руб./чел. (с.13 / с.9)	7,33	5,04	68,30	-2,29	63,26	-3,12	1255,16
16 Продолжительность одного оборота оборотных средств, дни	140	174	190	34	16	24,29	9,20

По данным таблицы 2.1 количество многоквартирных домов, находящихся в обслуживании компании, за период 2014–2016 гг. возросло с 52 до 56 домов. При этом обслуживаемая площадь увеличилась порядка 7 %. Компания обслуживает

многоквартирные дома Северо-Западного района, улиц К. Маркса, Metallургов, Сталеваров, Матросова и др.

В 2015 г. наблюдалось снижение выручки от оказания жилищных услуг на 4842 тыс. руб. или на 14,61 %, что, в первую очередь, связано с сокращением объемов оказанных жилищных услуг. В 2016 г. компания продемонстрировала существенный рост выручки от оказания жилищных услуг (на 14753 тыс. руб. или 52,12 %), причинами чему явилось, как увеличение объемов оказанных жилищных услуг, так и рост тарифов на содержание жилья.

В 2015 г. деятельность компании являлась убыточной – убыток от продаж составил 3402 тыс. руб. или более 12 % выручки от оказания жилищных услуг. В 2016 г. компании удалось коренным образом переломить ситуацию – этот год характеризовался не только существенным увеличением объемов выручки от оказания жилищных услуг, но и снижением затрат, приходящихся на 1 руб. выручки, а доля убытка от продаж в выручке снизилась до 3,81 %. Ситуация, которая приводит управляющую компанию к убыточности, объясняется низкими тарифами на управление, далекими от рыночных реалий, изношенностью обслуживаемого жилищного фонда и коммуникаций (что, естественно требует более высоких затрат на обслуживание). Реализация принципа прозрачности в работе компании позволяла максимально открыто преподносить жильцам повышение тарифов, обосновывать их, что находило поддержку (одобрение) на общем собрании собственников жилья.

Основные средства компании в 2016 г. увеличились более чем на 5 миллионов рублей, что объясняется покупкой недвижимости и оборудованием рабочих мастерских, аварийно–диспетчерской службы и рабочих кабинетов руководителей инженеров, что способствовало росту фондовооруженности труда. Оборотные активы управляющей компании с каждым годом использовались все менее эффективно, т.е. замедлялась их оборачиваемость, что равнозначно увеличению продолжительности одного оборота (со 140 до 190 дней). Основной

причиной этому являлось наращивание долгов со стороны жильцов за жилищные услуги

Оценка имущественного и финансового состояния предприятия проведена на основании данных аналитического бухгалтерского баланса, представленного в приложении А.

В соответствии с данным бухгалтерского баланса имущество предприятия в 2015 г. увеличилось на 606 тыс. руб. или на 4,51 %, а в 2016 г. на 14334 тысячи рублей или на 102,03 %. Увеличение активов в 2016 г. происходило как за счет внеоборотных активов (основных средств), так оборотных активов (запасов, денежных средств, дебиторской задолженности). Структура активов предприятия менялась в направлении увеличения внеоборотных активов; по состоянию на 31.12.2016 на долю внеоборотных активов приходилось порядка 20 %, а оборотных активов соответственно порядка 80 % всех активов. В совокупных активах наибольший удельный вес приходился на дебиторскую задолженность (56,28 % в 2016 г.).

Структура источников финансирования активов характеризуется высоким финансовым риском по причине отрицательной величины собственного капитала на протяжении 2015–2016 гг. как следствие убыточной деятельности, отсутствия долгосрочных обязательств. То есть основным источником финансирования активов предприятия являются краткосрочные обязательства – краткосрочные заемные средства (10,93 % в структуре пассивов) и кредиторская задолженность, которая идет не только на финансирование активов, но и на покрытие нераспределенного убытка.

В таблице 2.2 проведен анализ основных финансовых коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость и платежеспособность исследуемого предприятия.

На основании значений коэффициентов ликвидности, представленных в таблице 2.2, можно сделать вывод о неплатежеспособности предприятия – коэффициент текущей ликвидности на протяжении 2015–2016 гг. был меньше

единицы (0,661 по состоянию на 31.12.2016), т.е. предприятия не могло устойчиво расплачиваться по краткосрочными обязательствам.

Таблица 2.2 – Оценка финансового состояния ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

В тысячах рублей

Показатель	Период, годы			Изменение по годам		Темп изменения по годам, %	
	2014	2015	2016	2015	2016	2015	2016
1 Активы, всего, в том числе:	13443	14049	28383	606	14334	4,51	102,03
1.1 Основные средства	586	408	5669	-178	5261	-30,38	1289,46
1.2 Оборотные средства, из них:	12857	13641	22714	784	9073	6,10	66,51
1.2.1 запасы	493	745	958	252	213	51,12	28,59
1.2.2 денежные средства	50	1920	5781	1870	3861	3740,0	201,09
1.2.3 дебиторская задолженность	12314	10976	15975	-1338	4999	-10,87	45,54
2 Источники финансирования активов, всего, в том числе:	13443	14049	28383	606	14334	4,51	102,03
2.1 Капитал и резервы	1029	-3500	-5973	-4529	-2473	-440,14	-70,66
2.2 Краткосрочные обязательства, из них:	12413	17549	34357	5136	16808	41,38	95,78
2.2.1 заемные средства	0	0	3105	0	3150	0	100,00
2.2.2 кредиторская задолженность	12413	17549	31252	5136	13703	41,38	78,08
3 Собственные оборотные средства (с.2.1 – с.1.1)	-443	-3092	-	-3535	-8550	-	-276,52
3 Коэффициенты ликвидности:							
3.1 текущей (с.1.2 / с.2.2)	1,036	0,777	0,661	-0,259	-0,116	-25,00	-14,91
3.2 быстрой ((с.1.2.2 + с.1.2.3) / с.2.2)	0,996	0,735	0,633	-0,261	-0,102	-26,20	-13,88
3.3 абсолютной (с.1.2.2 / с.2.2)	0,004	0,109	0,168	0,105	0,059	2625,0	54,13
4 Коэффициенты финансовой устойчивости:							
4.1 финансовой независимости (с.2.1 / с.2)	0,077	-0,249	-0,210	-0,326	0,039	-	15,66
4.2 обеспеченности оборотных активов собственными оборотными средствами (с.3 / с.1.2)	-0,034	-0,227	-0,513	-0,193	-0,286	-	-125,99

С целью снижения риска неплатежеспособности управляющая компания старалась поддерживать остаток денежных средств на минимально необходимом уровне для погашения текущих обязательств (коэффициент абсолютной ликвидности на 31.12.2016 имел значение 0,168). Однако, учитывая имеющую место неоднородность структуры краткосрочной задолженности и сроков ее погашения, значение коэффициента абсолютной ликвидности можно считать явно недостаточным (норматив 0,2–0,5).

Отсутствие собственных оборотных средств, как результат отрицательной величины собственного капитала (непокрытого убытка) делает коэффициенты финансовой устойчивости отрицательными. Интерпретируя отрицательное значение коэффициента финансовой независимости (–0,210 на конец 2016 г.), можно говорить о высокой вероятности скорого банкротства предприятия и о том, что действия по восстановлению финансовой устойчивости необходимо применять незамедлительно. Отрицательное значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (–0,513 на конец 2016 г.) свидетельствует о том, что все оборотные, а также часть внеоборотных активов (а в нашем случае все активы) созданы за счет краткосрочных кредитов как банковских, так и коммерческих.

Таким образом, финансово–хозяйственная деятельность управляющей компании сопряжена со значительными рисками, связанными с убыточностью деятельности, накоплением нераспределенного убытка. Предприятие полностью финансирует свои активы за счет заемного (краткосрочного) капитала, являясь неплатежеспособным с кризисным финансовым состоянием.

## 2.2 Анализ прибыли на предприятии

Анализ формирования прибыли в деятельности управляющей компании на настоящем этапе ее деятельности наиболее актуален. Результаты анализа должны вскрыть факторы ее увеличения (преодоления убытков) и максимально эффективного использования ресурсов. Также анализ прибыли играет важную

роль в определении потенциальных возможностей предприятия для последующего развития.

Анализ прибыли начинается с изучения показателей отчета о финансовых результатах, представленного в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Анализ отчета о финансовых результатах ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

В тысячах рублей

Показатель	Период, годы			Изменение по годам		Темп изменения по годам, %		Удельный вес по годам, %			Изменение удельного веса по годам	
	2014	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2014	2015	2016	2015	2016
Выручка от оказания жилищных услуг	33134	28292	43045	-4842	14753	-14,61	52,15	100	100	100	0	0
Расходы на оказание жилищных услуг	31577	31694	44687	117	12993	0,37	41,00	95,30	112,02	103,81	16,72	-8,21
Прибыль (убыток) от оказания жилищных услуг	1557	-3402	-1642	-4959	1760	-318,50	51,73	4,70	-12,02	-3,81	-16,72	8,21
Прочие доходы	60	156	7639	96	7483	160,00	4796,79	0,18	0,55	16,59	0,37	16,04
Прочие расходы	398	961	7986	563	7025	141,46	731,01	1,20	3,40	18,55	2,20	15,15
Прибыль (убыток) до налогообложения	1219	-4207	-1989	-5426	-2218	-445,12	-52,72	3,68	-14,87	-4,62	-18,55	10,25
Налог на прибыль (доходы)	658	306	431	-352	125	-53,50	40,85	1,99	1,08	1,00	-0,91	-0,08
Чистая прибыль (убыток)	561	-4513	-2473	-5064	2040	-902,67	45,20	1,69	-15,95	-5,57	-17,64	10,38

Анализ показателей, представленных в таблице 2.3, позволил сделать следующие выводы относительно динамики и структуры финансовых результатов управляющей компании. В 2015 г. по сравнению с 2014 г. объемы выручки от оказания жилищных услуг снизились на 4842 тыс. руб., что в относительном выражении составило (-14,61 %). Определенные усилия менеджмента

предприятия, а именно, увеличение договоров на обслуживание с собственниками многоквартирных домов и объемов оказанных жилищных услуг при одновременном росте тарифов на содержание жилья в 2016 г. принесли положительные результаты в виде увеличения выручки от реализации жилищных услуг на 14753 тыс. руб. или на 52,15 %.

В 2014 г. предприятие сработало с прибылью от оказания жилищных услуг в сумме 1557 тыс. руб. и обеспечило рентабельность продаж на уровне 4,70%. Однако за период 2015–2016 гг. расходы на оказание жилищных услуг превысили выручку от оказания этих услуг и деятельность предприятия стала убыточной. При этом можно увидеть, что в 2016 г. наметилась определенная положительная тенденция к снижению доли убытка от продаж в выручке от реализации жилищных услуг (с 12,02 % до 3,81 %). И если данная тенденция сохранится, то можно ожидать прибыльную работу управляющей компании по итогам 2017 года, но это должно быть подкреплено эффективными управленческими решениями, направленными на введение режима экономии затрат при одновременном обосновании оптимального размера тарифов на содержание жилья.

На протяжении всего анализируемого периода сумма прочих расходов превышала сумму прочих доходов, осуществление которых не связано с предметом уставной (основной) деятельности управляющей компании. При этом можно увидеть, что за 2015–2016 гг. произошло резкое увеличение как прочих доходов, так и прочих расходов, причем последние возрастали в большей степени. Это, в свою очередь, привело к тому, что убыток до налогообложения по сумме больше убытка от продаж, а доля чистого убытка в выручке от реализации жилищных услуг сократилась с (-15,95 % в 2015 г.) до (-5,57 % в 2016 г.). Все это обуславливает необходимость более детального изучения доходов и расходов управляющей компании, как от обычной деятельности, так и от прочих операций.



Графическое представление динамики основных показателей отчета о финансовых результатах представлено на рисунке 2.2.

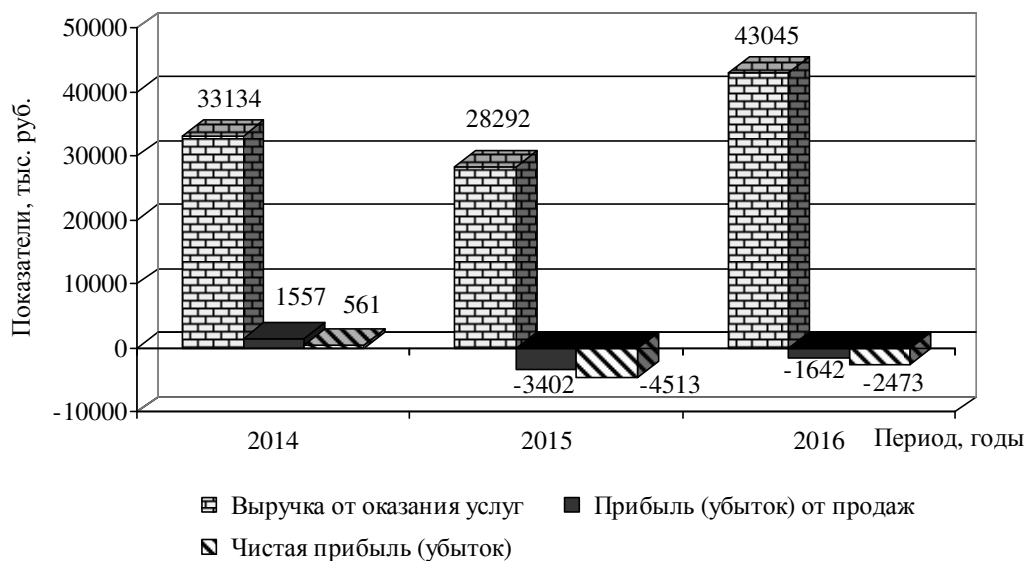


Рисунок 2.2 – Динамика финансовых результатов деятельности ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

В таблице 2.4 представлены исходные и аналитические показатели, отражающие состав, структуру и динамику всех доходов и расходов исследуемого предприятия.

По данным таблицы 2.4 общая величина доходов управляющей компании в 2015 г. составила 28448 тыс. руб., что на 4746 тыс. руб. или на 14,30 % меньше, чем в 2014 г. В 2016 г. доходы компании составили 50684 тыс. руб., что на 22236 тысяч рублей или на 78,16 % выше доходов в 2015 г.

Рассматривая структуру доходов видно, что в ней основной удельный вес приходится на доходы от обычной деятельности управляющей компании (доходы от оказания жилищных услуг), однако удельный вес данных доходов за анализируемый период снизился с 99,82 % до 84,93 %, соответственно возрос удельный вес доходов от прочих операций, не связанных с уставной деятельностью компании, что нельзя охарактеризовать положительно, т.к. прочие

доходы имеют случайный характер и в будущем их, по крайней мере, может не быть.

Таблица 2.4 – Анализ доходов и расходов ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Показатель	Период, годы						Изменение по годам				Темп изменения по годам, %	
	2014		2015		2016		2015		2016		2015	2016
	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. веса, %	Тыс. руб.	Уд. веса, %		
1 Доходы, всего, в том числе:	33194	100	28448	100	50684	100	-4746	0	22236	100	-14,30	78,16
1.1 Выручка от оказания жилищных услуг	33134	99,82	28292	99,45	43045	84,93	-4842	-0,37	14753	-14,52	-14,61	52,15
1.2 Прочие доходы	60	0,18	156	0,55	7639	15,07	96	0,37	7483	14,52	160,0	4796,8
2 Расходы, всего, в том числе:	32633	100	32961	100	53157	100	328	0	20196	0	1,01	61,27
2.1 Расходы на оказание жилищных услуг	31577	96,76	31694	96,16	44687	84,07	117	-0,59	12993	-12,09	0,37	41,00
2.2 Прочие расходы	398	1,22	961	2,92	7986	15,02	563	1,70	7025	12,10	141,46	731,01
2.3 Налог на прибыль (доход)	658	2,02	306	0,93	484	0,91	-352	-1,09	178	-0,02	-53,50	58,17
3 Чистая прибыль (убыток)	561	-	-4513	-	-2473	-	-5064	-	2040	-	-902,7	45,20
4 Коэффициент соотношения всех доходов и расходов (с.1/с.2)	1,017	-	0,863	-	0,953	-	-0,154	-	0,090	-	-	-

В отличие от доходов, расходы управляющей компании возрастали на протяжении всего анализируемого периода: в 2015 г. – на 328 тыс. руб. или на 1,01 %, а в 2016 г. – на 20196 тыс. руб. или на 61,27%. Структура расходов также менялась в сторону снижения расходов по оказанию жилищных услуг (с 96,76 % до 84,07 %). Коэффициент соотношения всех доходов и расходов в 2015–2016 годах ниже единицы, что показывает превышение расходов над доходами и об

убыточности деятельности – на каждый рубль произведенных расходов компания в 2015 г. имела 86,3 коп., а в 2016 г. 95,3 коп. доходов.

Анализ доходов проводится в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Анализ состава, структуры и динамики доходов ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Показатель	Период, годы						Изменение по годам				Темп изменения по годам, %	
	2014		2015		2016		2015		2016		2015	2016
	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %		
Выручка от оказания услуг, всего, в том числе поступления от:	33134	99,82	28292	99,45	43045	84,93	-4842	-0,37	14753	-14,52	-14,61	52,15
– собственников жилья за жилищные услуги, включая вознаграждение УК	26433	79,63	23609	82,99	42329	83,51	-2824	3,36	18720	0,52	-10,68	79,29
– платных услуг населению	1086	3,27	1379	4,85	551	1,09	293	1,58	-828	-3,76	26,98	-60,04
– сторонней деятельности	5615	16,92	3304	11,61	165	0,33	-2311	-5,31	-3139	-11,28	-41,16	-95,01
Прочие доходы, всего, из них:	60	0,18	156	0,55	7639	15,07	96	0,37	7483	14,52	160,0	4796,8
– продажа материалов	43	0,13	26	0,09	321	0,63	-17	-0,04	295	0,54	-39,53	1134,6
– неустойки, пени, штрафы, проценты	0	0	0	0	111	0,22	0	0	111	0,22	0	100
– транспортные услуги	0	0	0	0	843	1,66	0	0	843	1,66	0	100
– прочие	17	0,05	130	0,46	6364	12,56	113	0,41	6234	12,10	664,71	4795,4
Итого доходы	33194	100	28448	100	50684	100	-4746	0	22236	100	-14,30	78,16

В соответствии с данными таблицы 2.5 основу доходов предприятия составляет выручка от оказания жилищных услуг, к которой относятся

поступления от оказания услуг по содержанию и текущему ремонту жилья, лифтов, вывоз твердых бытовых отходов и т.п., включая вознаграждение управляющей компании (платежи, поступающие от собственников жилья). Удельный вес выручки от оказания жилищных услуг за период 2014–2016 годы увеличился с 79,63 % до 83,51 %. Значительное увеличение выручки от реализации жилищных услуг приходится на период 2015–2016 гг. (на 18720 тыс. руб. или на 79,29 %). При этом сокращается выручка от оказания платных услуг населению, что подтверждено снижением удельного веса данной статьи доходов совокупном объеме доходов компании (с 4,85 % в 2015 г. до 1,09 % в 2016 г.) и выручка от осуществления сторонней деятельности, например, ремонт Мемориала (с 16,92 % в 2014 г. до 0,33 % в 2016 г.). За период 2015–2016 гг. структура доходов претерпевает изменения, связанные с возрастанием удельного веса прочих доходов (с 0,55 % до 15,07 %), что связано с ростом цен по заключенным муниципальным контрактам на текущее содержание и уборку межквартальной территории.

Таким образом, в структуре доходов основной удельный вес составляет выручка от оказания жилищных услуг (83,51 %) в 2016 г. В то же время повышается роль прочих доходов в формировании совокупных доходов компании.

Структура доходов представлена на рисунке 2.3.



Рисунок 2.3 – Структура доходов ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Анализ расходов проводится в таблице 2.6.

Таблица 2.6 – Анализ состава, структуры и динамики расходов ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Показатель	Период, годы						Изменение по годам				Темп изменения по годам, %	
	2014		2015		2016		2015		2016		2015	2016
	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %		
Расходы от обычной деятельности, всего, из них:	31577	96,76	31694	96,16	44687	84,07	117	-0,60	12993	-12,09	0,37	41,00
– жилищные услуги, включая расходы на содержание УК	25817	79,11	29016	88,03	44127	83,02	3199	8,92	15111	-5,01	12,39	52,08
– платные услуги населению	994	3,04	1053	3,19	447	0,84	59	0,15	-606	-2,35	5,94	-57,55
– сторонняя деятельность	4766	14,60	1625	5,01	113	0,21	-3141	-9,59	-1512	-4,80	-65,90	-93,05
Прочие расходы, всего, из них:	1056	3,24	1267	3,84	8470	15,93	211	0,60	7203	12,09	19,98	568,51

– продажа материалов	14	0,04	25	0,08	318	0,59	11	0,04	293	0,51	78,57	1172,0
– комиссии, госпошлины	73	0,22	31	0,09	61	0,10	–42	–0,13	30	0,01	–57,53	96,77
– услуги банка	79	0,24	69	0,21	98	0,17	–10	–0,03	29	–0,04	–12,66	42,03
– материальный ущерб, пени, штрафы, комиссии, проценты	15	0,05	18	0,05	259	0,53	3	0	241	0,48	0	1338,9
– транспортные услуги	0	0	0	0	873	1,64	0	0	873	1,64	0	0
– прочие	217	0,66	818	2,48	6377	12,00	601	1,82	5559	9,52	276,96	679,58
– налог на прибыль	658	2,02	306	0,93	484	0,90	–352	–1,09	178	–0,03	–53,50	58,17
Итого расходы	32633	100	32961	100	53157	100	328	0	20196	0	1,01	61,27

По данным таблицы 2.6 в 2016 г. произошло увеличение расходов на 20196 тысяч рублей или на 61,27 % (для сравнения доходы за этот период возросли на 22239 тыс. руб. или на 78,16 %). Изменения, происходящие в структуре доходов, вызвали изменения и в структуре расходов управляющей компании: сократился удельный вес расходов от обычных видов деятельности, в том числе расходов на оказание жилищных услуг (с 88,03 % в 2015 г. до 82,02 % в 2016 г.) и увеличился удельный вес прочих расходов (с 3,84 % в 2015 г. до 15,93 % в 2016 г.). Увеличение прочих расходов в 2016 г. обусловлено выкупом нежилого помещения с целью его обустройства для нужд управляющей компании.

Структура расходов представлена на рисунке 2.4.



Рисунок 2.4 – Структура расходов ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Анализ расходов по видам жилищных услуг проводится в таблице 2.7.

По данным таблицы 2.7 на протяжении 2014–2015 гг. наблюдалось увеличение расходов по всем видам жилищных услуг, в том числе и по платным услугам населению и по доходам от сторонней деятельности. За этот период тарифы за жилищные услуги менялись незначительно (с 10,33 до 10,53 руб./мес. за 1 м<sup>2</sup>), а стоимость ресурсов постоянно возрастала. Структура расходов компании за 2014–2015 гг. менялась в направлении увеличения удельного веса расходов на проведение аварийно–диспетчерских работ (с 14,04 % до 20,64 %) и сокращения платных услуг населению сторонней деятельности (с 18,24 % до 8,45 %).

Таблица 2.7 – Анализ динамики и структуры расходов в разрезе видов жилищных услуг ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Показатель	Период, годы						Изменение по годам				Темп изменения по годам, %	
	2014		2015		2016		2015		2016		2015	2016
	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %		
Аварийно–	4433	14,04	6542	20,64	9416	21,07	2109	6,60	2874	0,43	47,58	43,93

**Примечание [7Я2]:** Необходимо правильно оформить перенос таблицы.

диспетчерская служба												
Инженерные сети	7961	25,21	8592	27,11	13013	29,12	631	1,90	4421	2,01	7,93	51,45
Ремонт конструктивных элементов	2154	6,82	2257	7,12	4031	9,02	103	0,30	1774	1,90	4,78	78,60
Содержание придомовой территории	2573	8,15	2542	8,02	4451	9,96	-31	-0,13	1909	1,94	-1,20	75,10
Уборка лестничных клеток	1917	6,07	1870	5,90	2721	6,09	-47	-0,17	851	0,19	-2,45	45,51
Содержание обще домовых узлов учета	603	1,91	656	2,07	894	2,00	53	0,16	238	-0,07	8,79	36,29
Дезинфекция и очистка подвалов	54	0,17	63	0,20	80	0,18	9	0,03	17	-0,02	16,67	26,98
Обслуживание вент. каналов	998	3,16	1306	4,12	2216	4,96	308	0,96	910	0,84	30,86	69,68
Содержание элементов благоустройства	133	0,42	146	0,46	201	0,45	13	0,04	55	-0,01	9,77	37,67
Расходы по управлению	4991	15,81	5042	15,91	7104	15,90	51	0,10	2062	-0,01	1,02	40,90
Платные услуги населению и сторонняя деятельность	5760	18,24	2678	8,45	560	1,25	-3082	-9,79	-2118	-7,20	-53,51	-79,09
Итого расходы	31577	100	31694	100	44687	100	117	0	12993	0	0,37	41,00

За 2015–2016 гг. расходы предприятия увеличились на 12993 тыс. руб. или на 41 %. Сокращение удельного веса расходов от оказания платных услуг населению и доходов от сторонней деятельности привели к изменениям в структуре расходов, сгруппированной по видам жилищных услуг. Наибольший вес в структуре расходов в 2016 г. занимают расходы от обслуживания инженерных сетей (29,12 %) и расходы на выполнение работ аварийно–диспетчерской службой (21,07 %).



Доходы управляющей компании представляют собой стоимость жилищных услуг, рассчитываемую как произведение площади обслуживаемых помещений и тарифа на соответствующую услугу с учетом доходов от оказания платных услуг населению и сторонней деятельности. Расчет тарифов осуществляется на основе технико-экономических сведений о конкретном обслуживаемом доме. Анализ динамики тарифов на жилищные услуги проводится в таблице 2.8.

Таблица 2.8 – Анализ динамики тарифов на жилищные услуги, оказываемые ООО «ЖЭУ-4» за 2013–2017 гг.

Период, годы	Средний тариф на жилищные услуги, руб./м <sup>2</sup>	Темпы роста, %		Темп инфляции, %
		цепные	базисные	
2013	10,33	100	100	100
2014	10,33	100	100	111,36
2015	10,53	101,94	101,94	112,90
2016	12,02	114,15	116,36	105,40
2017 (июнь)	12,02	100	116,36	101,31

Как видно из таблицы 2.8 на протяжении 2013–2014 гг. тариф на жилищные услуги, оказываемые ООО «ЖЭУ-4», оставался неизменным и составлял 10,33 рубля в месяц за 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади. В 2015 г. рост тарифа составил 1,94 %, а его величина составила 10,53 %. Достаточно заметный рост тарифов можно увидеть в 2016 г. (на 14,15 %), его величина с середины 2016 г. и по настоящий момент времени составляет 12,02 руб./м<sup>2</sup> в месяц. В целом за период 2013–2017 гг. рост среднего тарифа на жилищные услуги (платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), оказываемые управляющей компанией, составил 16,36 %.

Динамика тарифа на жилищные услуги управляющей компании проиллюстрирована на рисунке 2.5.

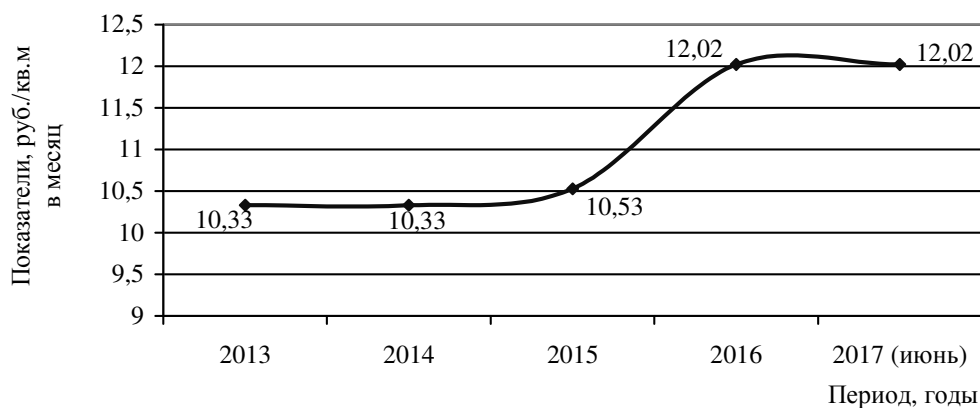


Рисунок 2.5 – Динамика среднего тарифа на жилищные услуги, оказываемые ООО «ЖЭУ-4» за 2013–2017 гг.

Обращаясь к данным таблицы 2.8, можно увидеть, что адекватное увеличение среднего тарифа относительно темпа инфляции происходило только в 2016 г., когда по итогам 2015 г. темпы инфляции составили 112,90 % годовых, что в 2016 году отразилось на увеличении среднего тарифа на 14,15 %, который составил 12,02 руб./м<sup>2</sup> в месяц и до настоящего времени не менялся. Динамика среднего тарифа и темпа инфляции представлена на рисунке 2.6. И, как показали результаты предыдущего анализа, только в 2016 г. предприятия смогло значительно увеличить выручку от оказания жилищных услуг и сократить убытки.

Поэтому дальнейшие действия в целях улучшения финансовых результатов (преодоления убытков, выхода на прибыльную работы и дальнейшее повышение прибыли и рентабельности) необходимо вести в направлении повышения качества оказываемых жилищных услуг, улучшения условий проживания жильцов, внедрения энергосберегающих технологий в коммунальную сферу, что позволит собственникам экономить расходы, а управляющей компании наращивать прибыль за счет проведения эффективной тарифной политики.



Рисунок 2.6 – Сравнительная динамика темпов инфляции и среднего тарифа на жилищные услуги, оказываемые ООО «ЖЭУ-4» за 2013–2017 гг.

Таким образом, деятельность компании на протяжении 2015–2016 гг. была убыточной. По причине опережающего инфляционного роста цен на ресурсы по сравнению с ростом тарифов на жилищные услуги компания не покрывала своих расходов, выполняя взятые обязательства перед собственниками жилья в условиях неполного выполнения финансовых обязательств со стороны жильцов.

### 2.3 Анализ факторов, влияющих на прибыль предприятия

Финансовый результат управляющей компании, оказывающей жилищные услуги, зависит от показателей объема оказанных жилищных услуг, дохода на 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади, удельных переменных затрат и постоянных затрат. Расчет данных показателей (факторов), а также показателей точки безубыточности и запаса / недостатка финансовой прочности для исследуемого предприятия приведен в таблице 2.9.

Таблица 2.9 – Расчет безубыточного объема продаж ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

В тысячах рублей

Показатель	Период, годы	Изменение	Темп
		по годам	изменения по

						годам, %	
	2014	2015	2016	2015	2016	2015	2016
1 Выручка от оказания жилищных услуг	33134	28292	43045	-4842	14753	-14,61	52,15
2 Общая площадь обслуживаемых помещений (Q), тыс. м <sup>2</sup>	199,2	209,6	213,3	10,4	3,7	5,22	1,77
3 Доход на 1 м <sup>2</sup> общей площади (Ц), руб. (с.1 / с.2)	166,34	134,98	201,80	-31,36	66,82	-18,85	49,50
4 Переменные затраты (VC)	7052	7756	10374	704	2618	9,98	33,75
5 Удельные переменные затраты (AVC), руб. (с.4 / с.2)	35,40	37,00	48,64	1,60	11,64	4,52	31,46
6 Маржинальный доход (с.1 – с.4)	26082	20536	32671	-5546	12135	-21,26	59,09
7 Постоянные затраты (FC)	24525	23938	34313	-587	10375	-2,39	43,34
8 Прибыль (убыток) от оказания жилищных услуг (П) (с.1 – с.4 – с.7)	1557	-3402	-1642	-4959	1760	-318,50	51,73
9 Точка безубыточности (Q <sub>б/у</sub> ), тыс. м <sup>2</sup> (с.7 / (с.3 – с.5))	187,3	244,3	224,0	57,0	-20,3	30,43	-8,31
10 Безубыточный объем продаж (с.9 · с.3)	31155	32976	47779	1821	14803	5,84	44,89
11 Запас (недостаток) финансовой прочности (с.1 – с.10)	1979	-4684	-4734	-6663	-50	-336,69	-1,07

Согласно расчетам, в 2014 г. при размере эксплуатационной площади жилых помещений 199,2 тыс. м<sup>2</sup> предприятие имело прибыль от продаж в размере 1557 тысяч рублей. В 2015–2016 гг. происходило снижение финансового результата до убытков, фактический объем продаж был ниже безубыточного, недостаток финансовой прочности в 2015 г. составил 4684 тыс. руб., в 2016 г. 4734 тыс. руб. Выручка от продаж на предприятиях сферы ЖКХ ограничена размерами жилых и нежилых площадей, которые с годами меняются незначительно, соответственно достижение безубыточного объема продаж за счет этого фактора в большинстве случаев не представляется возможным.

Анализ влияние факторов, обусловивших изменение финансового результата от продаж, проводится в таблице 2.10 методом абсолютных разниц.

Таблица 2.10 – Расчет влияния факторов на изменение финансового результата от продаж ООО «ЖЭУ-4» за 2015–2016 гг.

В тысячах рублей

Факторы	Алгоритм расчета	Период, годы			
		2015		2016	
		Расчет	Сумма	Расчет	Сумма
Изменение размера обслуживаемых площадей	$\Delta Q \cdot (Ц_0 - AVC_0)$	$10,4 \cdot (166,34 - 35,40)$	1362	$3,7 \cdot (134,98 - 37,00)$	362
Изменение дохода на 1 м <sup>2</sup> обслуживаемой площади	$\Delta Ц \cdot Q_1$	$-31,36 \cdot 209,6$	-6573	$66,82 \cdot 213,3$	14253
Изменение удельных переменных затрат	$-\Delta AVC \cdot Q_1$	$-1,6 \cdot 209,6$	-335	$-11,64 \cdot 213,3$	-2483
Изменение постоянных затрат	$-\Delta FC$	587	587	-10375	-10372
Итого влияния факторов на прибыль (убыток) от продаж	$\Delta П(Q) + \Delta П(Ц) + \Delta П(AVC) + \Delta П(FC)$	$1362 - 6573 - 335 + 587$	-4959	$362 + 14253 - 2483 - 10372$	1760

Согласно результатам факторного анализа, проведенного в таблице 2.10, снижение прибыли от продаж по итогам работы за 2015 г. по сравнению с 2014 годом (на 4959 тыс. руб.) было обусловлено в основном сокращением дохода, получаемого с 1 м<sup>2</sup> обслуживаемых площадей (-6573 тыс. руб.), а также повышением удельных переменных затрат, т.е. затрат в расчете на 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади (-335 тыс. руб.). Положительное влияние на финансовый результат от продаж в этот период оказало увеличение размера обслуживаемых площадей (+1362 тыс. руб.) и снижение постоянных затрат.

В 2016 г. по сравнению с 2015 г. финансовый результат от оказания жилищных услуг увеличился на 1760 тыс. руб. Это стало возможным в основном

за счет увеличения дохода, получаемого с 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой жилой и нежилой площади (+14253 тыс. руб.). Увеличение размера обслуживаемых площадей позволило повысить финансовый результат на 362 тыс. руб. В то же время повышение удельных переменных и постоянных затрат отрицательно повлияло на прибыль от продаж. Наиболее сильное отрицательное влияние на прибыль от продаж оказал рост постоянных затрат (-10372 тыс. руб.). На предприятии затраты на оплату труда относятся к категории условно-постоянных в связи с применением повременной оплаты всех категорий работающих, что обуславливает отсутствие вариации данной статьи при изменении объема обслуживаемых площадей в краткосрочном временном периоде.

Графическая интерпретация результатов факторного анализа прибыли от продаж представлена на рисунке 2.7.

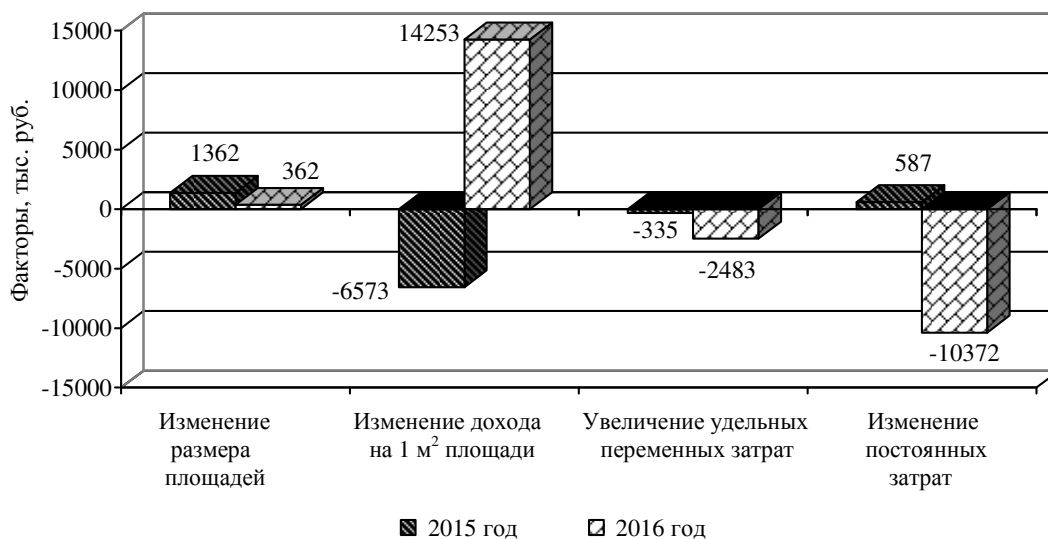


Рисунок 2.7 – Графическая интерпретация результатов факторного анализа прибыли от продаж ООО «ЖЭУ-4» за 2015–2016 гг.

На основании информации, представленной в таблице 2.9, можно выполнить расчетный прирост тарифа на жилищные услуги для выхода предприятия из зоны убытков. Основу расчетов при этом составляет показатель дохода на 1 м<sup>2</sup>

обслуживаемых жилых и нежилых помещений. При этом в расчетах необходимо учесть инфляционный фактор (индекс инфляции), т.к. именно индекс инфляции является основным критерием при обосновании тарифов на жилищные услуги перед собственниками жилья.

Расчет необходимого прироста тарифа на жилищные услуги до уровня, обеспечивающего безубыточную деятельность управляющей компании, представлен в таблице 2.11.

Таблица 2.11 – Расчет необходимого прироста тарифа до уровня, обеспечивающего безубыточную деятельность ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Показатель	В тысячах рублей		
	Период, годы		
	2014	2015	2016
1 Индекс инфляции	1,000	1,1290	1,0540
2 Постоянные затраты (FC)	24525	23938	34313
3 Удельные переменные затраты (AVC), руб./м <sup>2</sup>	35,40	37,00	48,64
4 Общая площадь обслуживаемых помещений (Q), тыс. м <sup>2</sup>	199,2	209,6	213,3
5 Расчетный показатель дохода на 1 м <sup>2</sup> площади, соответствующий безубыточному уровню деятельности, руб./м <sup>2</sup> ((с.2 / с.4 + с.3) × с.1)	166,34	170,7	220,8
6 Фактический показатель дохода на 1 м <sup>2</sup> площади, руб.	166,34	134,98	201,80
7 Требуемый прирост тарифов на жилищные услуги для обеспечения безубыточного уровня деятельности, % (с.5/с.6 · 100 – 100)	–	26,46	9,42

Анализ, выполненный в таблице 2.11, показывает, что при фактическом размере обслуживаемых площадей и сложившихся показателях удельных переменных и общей величины постоянных затрат, расчетный показатель дохода на 1 м<sup>2</sup> площади, соответствующий безубыточности деятельности в 2015 году составил 170,7 руб., что выше фактического показателя на 26,46 %. В 2016 году расчетный показатель дохода на 1 м<sup>2</sup> площади, соответствующий безубыточному уровню деятельности, составил 220,8 руб., что выше фактического показателя дохода на 1 м<sup>2</sup> площади на 9,42 %.

Таким образом, прирост тарифов на жилищные услуги, обеспечивающий ликвидацию убытков управляющей компании, должен был составлять 26,46 % в 2015 г. и 9,42 % к утвержденным тарифам. Данные расчеты могут быть достаточно полезными для обоснования повышения тарифов перед собственниками жилых помещений.

Фактические и расчетные (обеспечивающие безубыточную деятельность) темпы прироста тарифов на жилищные услуги наглядно представим в виде рисунка 2.8.



Рисунок 2.8 – Фактические и обеспечивающие безубыточную деятельность ООО «ЖЭУ-4 темпы прироста тарифов на жилищные услуги

Далее проведем факторный анализ финансового результата от оказания жилищных услуг в разрезе таких факторов как физический объем оказанных жилищных услуг, структура оказанных жилищных услуг, себестоимость оказанных услуг и тарифы на жилищные услуги.

Исходная информация для анализа представлена в таблице 2.12.



Таблица 2.12 – Исходная информация для факторного анализа прибыли (убытка)  
от оказания жилищных услуг ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

В тысячах рублей

Показатель	Период, годы			Изменение по годам	
	2014	2015	2016	2015	2016
1 Индекс роста тарифов на жилищные услуги (I)	1,000	1,1290	1,0540	–	–
2 Выручка от оказания жилищных услуг в действующих ценах (B)	33134	28292	43045	–4842	14753
3 Выручка от оказания жилищных услуг в сопоставимых ценах ( $B_{\text{соп}} = B / I$ )	33134	25059	40840	–8075	15781
4 Себестоимость оказанных жилищных услуг в действующих ценах (S)	31577	31694	44687	117	12993
5 Себестоимость оказанных жилищных услуг в сопоставимых ценах ( $S_{\text{соп}} = S / I$ )	31577	28073	42398	–3504	14325
7 Прибыль (убыток) от продаж в действующих ценах (П)	1557	–3402	–1642	–4959	1760
8 Прибыль (убыток) от оказания жилищных услуг в сопоставимых ценах ( $П_{\text{соп}} = B_{\text{соп}} - S_{\text{соп}}$ )	1557	–3014	–1558	–4571	1456
8 Коэффициент изменения объема оказания жилищных услуг ( $K = B_1 / B_0$ )	1,000	0,8539	1,5215	–	–

Анализ влияние факторов, обусловивших изменение финансового результата от продаж, проводится в таблице 2.13.

Согласно результатов факторного анализа, проведенного в таблице 2.13, основное отрицательное влияние на прибыль от продаж оказали изменения в структуре оказанных жилищных услуг (–4344 тыс. руб.), т.е. структура оказанных услуг изменилась в сторону увеличения более затратных видов жилищных услуг, на которые тарифы отличаются от средних в сторону снижения. Увеличение затрат на оказание жилищных услуг также отрицательно повлияло на прибыль от продаж, сократив показатель на 3621 тыс. руб. При этом рост тарифов являлся единственным фактором положительного влияния на прибыль, за счет этого фактора прибыль от продаж увеличилась на 3233 тыс. руб. В результате влияния

всех рассмотренных факторов прибыль от продаж в 2015 г. снизилась на 4959 тысяч рублей.

Таблица 2.13 – Расчет влияния факторов на изменение финансового результата от продаж ООО «ЖЭУ-4» за 2015–2016 гг.

В тысячах рублей

Факторы	Алгоритм расчета	Период, годы			
		2015		2016	
		Расчет	Сумма	Расчет	Сумма
Снижение физического объема оказанных жилищных услуг	$\Delta\Pi_{(B)} = \Pi_0 \times K - \Pi_0$	$1557 \cdot 0,8539 - 1557$	-227	$-3402 \cdot 1,5215 - 3402$	-1774
Изменение структуры оказанных жилищных услуг	$\Delta\Pi_{(СТР)} = \Pi_{СОП} - \Pi_0 \times K$	$-3014 - 557 \cdot 0,8539$	-4344	$-1558 - 3402 \cdot 1,5215$	3618
Увеличение затрат на оказание жилищных услуг	$\Delta\Pi_{(S)} = S_1 - S_{СОП}$	$31694 - 28073$	-3621	$44687 - 42398$	-2289
Рост тарифов на жилищные услуги	$\Delta\Pi_{(T)} = B_1 - B_{СОП}$	$28292 - 25059$	3233	$43045 - 40840$	2205
Итого изменение прибыли (убытка) от оказания жилищных услуг	$\Delta\Pi = \Delta\Pi_{(B)} + \Delta\Pi_{(СТР)} + \Delta\Pi_{(S)} + \Delta P_{(T)}$	$-227 - 4344 - 3621 + 3233$	-4959	$-1774 + 361 - 2289 + 2205$	1760

В 2016 г. предприятие смогло увеличить финансовый результат от оказания жилищных услуг на 1760 тыс. руб. Рост показателя обеспечен, прежде всего, изменениями, происходящими в структуре оказанных услуг (+3618 тыс. руб.), а

также ростом тарифов на жилищные услуги, что увеличило финансовый результат от продаж на 2205 тыс. руб. Отрицательное влияние на прибыль оказало снижение физического объема оказанных жилищных услуг (–1774 тысяч рублей) и увеличение себестоимости услуг (–2289 тыс. руб.).

Таким образом, на протяжении 2015–2016 гг. фактический объем оказанных жилищных услуг в стоимостном выражении был ниже безубыточного. Основными факторами отрицательного влияния на прибыль от продаж в этот период были увеличение переменных затрат в расчете на 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади, рост постоянных затрат и снижение дохода, полученного с 1м<sup>2</sup> площади, снижение физического объема оказанных жилищных услуг и изменения, происходящие в структуре оказанных жилищных услуг. При этом рост тарифов на жилищные услуги на обеспечивал ликвидацию полученных убытков.

#### 2.4 Анализ процесса планирования прибыли на предприятии

Планирование прибыли на предприятии основано на анализе финансово-хозяйственной деятельности в целом, финансовых показателей, предшествующих прогнозному периоду времени. Отправной для расчетов является перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и стоимость этих услуг (тариф на жилищные услуги).

Процесс планирования прибыли начинается с технического осмотра (обследования) общего имущества каждого многоквартирного дома, находящегося в обслуживании управляющей компании. Технические осмотры общего имущества собственников жилых помещений проводятся для того, чтобы определить техническое состояние имущества, своевременно выявить дефекты здания и неисправности, определить планы работ, сформировать перечень услуг и работ. Для проведения технических осмотров в управляющей компании создается специальная комиссия. Приказом руководителя управляющей компании назначаются персональный состав комиссий и их председатели. В состав

комиссии входят специалисты и инженерно–технические работники управляющей компании, представитель собственников, также могут привлекаться специализированные организации, оказывающие услуги по оценке технического состояния общего имущества. В ходе осмотров жилого здания проверяются: внешнее благоустройство территории, ограждающие конструкции и элементы фасада, фундаменты и подвальные помещения, крыши, кровли, вентиляционные устройства, чердачные помещения и перекрытия, инженерные устройства и оборудование, строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования, наружные коммуникации и их обустройства и др. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений). По завершению акт технического осмотра общего имущества подписывается комиссией проводившей осмотр, представителем собственников и утверждается руководителем управляющей компании.

Проблемы, выявленные в результате технического осмотра общего имущества дома, обобщаются в дефектной ведомости, которая представляет собой документ, обосновывающий расходы на проведение ремонтных работ, состоящий из обобщенной таблицы, содержащей перечень дефектов, расходных материалов, объема проводимых работ, итоговые выводы, рекомендации по устранению и другую аналогичную информацию. Дефектная ведомость является основополагающим документом при составлении сметы расходов.

Планирование и составление сметной документации в соответствии с должностной инструкцией возложено на начальника производственно–технического отдела ООО «ЖЭУ-4». Смета составляется по каждому облаживаемому дому, в ней указывается перечень работ с указанием стоимости (тарифа). Смета расходов на содержание и текущий ремонт жилых помещений в

многоквартирном доме представлена в таблице 2.14.

Таблица 2.14 – Смета расходов на содержание и текущий ремонт жилых помещений в МКД, обслуживаемом ООО «ЖЭУ-4»

Наименование видов услуг	Тариф, руб. на 1 кв.м:				Сумма, руб.
	необходимый для поддержания всех систем и элементов МКД в работоспособном состоянии и безаварийного их функционирования в зимний отопительный период	необходимый для выполнения минимального перечня работ (ПП РФ № 290 от 04.04.2013)	необходимый для исполнения Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006	принятый собственниками	
1 Содержание общего имущества:					
Аварийное обслуживание	1,15	3,61	3,61	1,15	148978
Содержание внутридомовых инженерных сетей (ХВС, ГВС, электроснабжения, отопления)	2,94	10,11	21,16	2,94	244530
Содержание конструктивных элементов дома	0,74	4,22	7,03	0,74	84250
Содержание придомовой территории	0,54	0,54	1,40	0,54	90414
Дератизация и дезинсекция подвалов (чердака)	0,01	0,02	0,04	0,01	2054
Уборка лестничных клеток	0,77	1,15	1,92	0,77	68838
Содержание и обслуживание общедомовых узлов учета	0	6,92	6,92	0	7192
Обслуживание вентканалов	0,13	0,27	0,55	0,13	26713
Содержание элементов благоустройства	0,05	0,05	0,05	0,05	5137
Итого содержание	6,33	26,89	42,68	6,33	678106
2 Текущий ремонт:					
Частичный ремонт системы отопления	0,07	0,07	0,07	1,95	36112
Ремонт лестничной клетки	6,68	6,68	6,68	0	22140
Частичный ремонт цоколей	1,65	1,65	1,65	1,17	18227
Итого текущий ремонт	8,40	8,40	8,40	3,12	76479
Итого содержание и текущий ремонт общего имущества	14,73	35,29	51,08	9,46	754585
Расходы по управлению общим имуществом МКД	1,9	2,38	2,85	1,9	234526
Всего тариф по содержанию и текущему ремонту	16,63	37,67	53,93	11,36	989111
Сбор, вывоз, утилизация ТБО	1,54	1,97	2,12	1,54	19628
Содержание и ремонт внутридомового газового оборудования	0,08	0,08	0,08	0,08	6288
Итого тариф по содержанию и ремонту жилого помещения	18,22	39,72	56,13	12,98	1015027

Смета расходов на содержание и текущий ремонт жилых помещений в МКД предоставляется к рассмотрению на общем собрании собственников, где происходит утверждение тарифа на содержание и текущий ремонт помещений.

Планирование доходов управляющей компании осуществляется в следующей последовательности:

1) Доходы от содержания и текущего ремонта общего имущества планируются умножением площади дома на утвержденный собственниками тариф по содержанию и ремонту жилого помещения:

$$Д = S \cdot T \cdot 12 \text{ мес.},$$

где Д – доходы от содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, руб.;

S – общая площадь жилых и нежилых помещений, м<sup>2</sup>,

T – тариф, утвержденный собственниками помещений, руб./м<sup>2</sup> в мес.

Совокупный доход управляющей компании за год определяется путем суммирования планируемых доходов по каждому обслуживаемому дому.

2) Вознаграждение управляющей компании (оплата услуг по управлению) планируется из расчета 14,6 % от общего тарифа на содержание и текущий ремонт дома. Размер и порядок выплаты вознаграждения прописывается в договоре управления.

Из суммы вознаграждений, которые управляющая компания удерживает из сумм, поступающих от жильцов, планируются расходы на управление компанией. К таким расходам относятся:

– расходы на оплату труда – планируются на основе численности работников и установленного оклада (в соответствии со штатным расписанием);

отчисления на социальные нужды – планируются исходя из расходов на оплату труда и установленных на планируемый год ставок отчислений во внебюджетные фонды;

– расходы на содержание офисного помещения и помещения аварийно-диспетчерской службы – планируются исходя из тарифов за коммунальные услуги,

услуги связи, пожарную сигнализацию и т.п.;

– амортизация – планируется на основании данных о первоначальной стоимости основных средств, норм амортизации, годовых планах по вводу в действие основных средств и их выбытию;

– канцелярские расходы и прочие.

Результаты планирования прибыли находят свое отражение в смете доходов и расходов управляющей компании, которая представлена в таблице 2.15.

Таблица 2.15 – Укрупненная смета доходов и расходов ООО «ЖЭУ-4» на 2016 г.

Наименование статьи	Сумма, тыс. руб.
Доходы	
Платежи за жилищные услуги, всего, в том числе:	42174
– содержание общего имущества многоквартирного дома	27555
– текущий ремонт общего имущества дома	5560
– вознаграждение управляющей компании	9029
Платные услуги населению	800
Сторонняя деятельность	200
Итого доходов	43174
Расходы	
Расходы на оказание жилищных услуг, всего, в том числе на:	42012
– содержание общего имущества многоквартирного дома	27492
– текущий ремонт общего имущества дома	5520
– управление	9000
Платные услуги населению	688
Сторонняя деятельность	157
Итого расходов	42857
Результат (прибыль от продаж)	317

Смета доходов и расходов является документом отчетности перед собственниками жилья. Если собственники потребуют каких либо объяснений по поводу тех или иных трат, то управляющая компания может отчитаться перед жильцами при помощи предоставления смет и соответствующих документов по каждому пункту.

В общем виде алгоритм планирования прибыли представлен на рисунке 2.9.

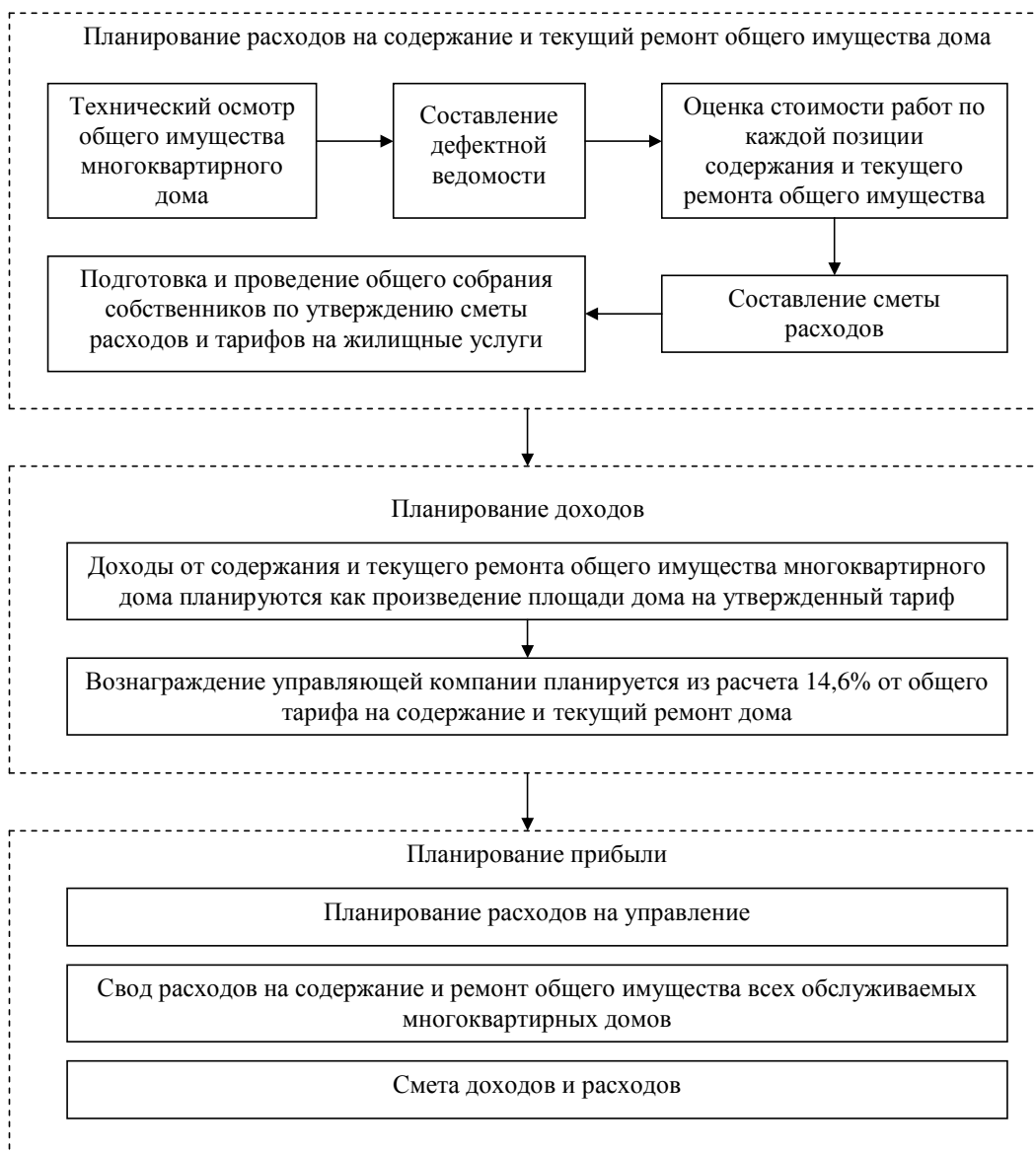


Рисунок 2.9 – Алгоритм планирования прибыли в ООО «ЖЭУ-4»

При финансовых проблемах, когда образуется нехватка денежных средств, анализ сметы доходов и расходов позволяет рассмотреть, какие траты являются необходимыми, а какие можно избежать. По окончании отчетного года



проводится анализ сметы доходов и расходов в процессе которого выявляются отклонения фактических показателей по смете от запланированных и дается оценка этим отклонениям (таблица 2.16).

Таблица 2.16 – План–фактный анализ сметы доходов и расходов ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

Показатель	Период, годы						Выполнение плана по годам, %		
	2014		2015		2016		2014	2015	2016
	план	факт	план	факт	план	факт			
В тысячах рублей									
Доходы									
Платежи за жилищные услуги, всего, в том числе:	26334	26433	24136	23609	42174	42329	100,4	97,8	100,4
– содержание общего имущества	17454	17518	16311	15696	27555	27640	100,4	96,2	100,3
– текущий ремонт общего имущества	3460	3516	3212	3329	5560	5598	101,6	103,6	100,7
– вознаграждение управляющей компании	5420	5399	4612	4584	9029	9091	99,6	99,4	100,7
Платные услуги населению	1100	1086	1200	1379	800	551	98,7	114,9	68,9
Сторонняя деятельность	5500	5615	3200	3304	200	165	102,1	103,3	82,5
Итого доходов	32934	33134	28536	28292	43174	43045	100,6	99,1	99,7
Расходы									
Жилищные услуги, включая расходы на управление, всего, в том числе:	26159	25817	24100	29016	42012	44127	98,7	120,4	105,0
– содержание общего имущества	17349	17492	16300	17470	27492	29828	100,8	107,2	108,5
– текущий ремонт общего имущества	3390	3334	3200	6504	5520	7195	98,3	203,3	130,3
– расходы по управлению	5420	4991	4600	5042	9000	7104	92,1	109,6	78,9
Платные услуги населению	900	994	1000	1053	688	447	110,4	105,3	65,0

## Окончание таблицы 2.16

Показатели	Период, годы						Выполнение плана по годам, %		
	2014		2015		2016		2014	2015	2016
	план	факт	план	факт	план	факт			
Сторонняя деятельность	4560	4766	3000	1625	157	113	104,5	54,2	72,0
Итого расходы	31619	31577	28100	31694	42857	44687	99,9	112,8	104,3
Прибыль (убыток) от продаж	1315	1557	436	-3402	317	-1642	118,4	-780,3	-518,0

Рассматривая выполнение плана прибыли на основании данных таблицы 2.16 видно, что фактические показатели прибыли существенно отклоняются от запланированных. Причина такой ситуации в большей степени объясняется невыполнением плана по расходам, как в части содержания, так и в части текущего ремонта общего имущества. Этому есть объективные причины – утвержденные (сроком на 1 год) тарифы на жилищные услуги не предусматривают в себя инфляционную составляющую, в то время как в реальной практической деятельности управляющая компания должна выполнять принятые на себя обязательства в условиях роста цен на ресурсы. В такой ситуации ценность планирования снижается.

Таким образом, процесс планирования прибыли в ООО «ЖЭУ-4» последовательно проходит ряд этапов, ключевыми из которых являются: планирование расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества по каждому дому, в результате чего формируется смета расходов на обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома; планирование доходов управляющей компании на основании тарифов и вознаграждения управляющей компании, утвержденными на общем собрании собственников жилья; планирование расходов на управление; формирование сметы доходов и расходов по всем домам, находящимся в обслуживании управляющей компании, планирование прибыли. Проведенный анализ выполнения плана прибыли показал, что фактические показатели финансовых результатов существенно отклоняются от плановых по

расходным статьям финансового плана, что является следствием инфляционного роста цен в условиях неизменных тарифов на жилищные услуги, и делает планирование прибыли в таких условиях неэффективным.

## 2.5 Анализ использования прибыли на предприятии

Управление прибылью является подсистемой в более глобальной системе управления бизнесом, целью которой в любой организации является обеспечения эффективного функционирования. Прибыль предприятия после налогообложения является его чистой прибылью. Конкретное решение о распределении чистой прибыли, исходя из экономической ситуации на рынке, принимает собственник предприятия.

Анализ распределения чистой прибыли предприятия за 2014 г. проводится в таблице 2.17. Как было отмечено ранее, в 2015–2016 гг. деятельность предприятия была убыточной.

Таблица 2.17 – Анализ распределения чистой прибыли ООО «ЖЭУ-4» за 2014 г.

В тысячах рублей

Показатель	По плану		Фактически		Отклонение от плана		Выполнение плана, %
	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %	
Чистая прибыль, всего, в том числе использовано:	542	100	561	100	19	0	103,5
– отчисления в фонды накопления (капитализация прибыли)	393	72,5	411	73,3	18	0,8	104,6
– отчисления в фонд материального поощрения членов трудового коллектива	149	27,5	150	26,7	1	–0,8	100,7

Как видно из таблицы 2.17, в 2014 г. фактически полученная чистая прибыль

предприятия оказалась выше запланированной на 19 тыс. руб. или на 3,5 %. Это, в свою очередь, обеспечило сверхплановые отчисления в фонд накопления на 18 тысяч рублей или на 4,6 %. В структуре отчислений из чистой прибыли основной удельный вес приходился на отчисления в фонд накопления нераспределенной прибыли (73,3 % по факту). На материальное поощрение членов трудового коллектива было направлено 150 тыс. руб. или 26,7 % чистой прибыли. Эти средства были израсходованы на единовременные поощрения за выполнение особо важных производственных заданий, на оказание материальной помощи работникам, единовременные пособия ветеранам труда, уходящим на пенсию. Таким образом, бóльшая часть чистой (нераспределенной) прибыли предприятия в 2014 г. была капитализирована, т.е. направлена на пополнение собственного капитала предприятия, что положительно характеризует отношение собственников к своему бизнесу, приводит к расширению предпринимательской деятельности.

#### Выводы по разделу два

Анализ отчета о финансовых результатах ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 годы показал, что деятельность предприятия была прибыльной только в 2014 г. На протяжении 2015–2016 гг. был получен убыток от продаж (–3402 тыс. руб. в 2015 году и (–1642) тыс. руб. в 2016 г.) и чистый убыток. В структуре финансовых результатов компании преобладают доходы и расходы от оказания жилищных услуг, однако в 2016 г. повысилась роль прочих доходов и расходов в формировании финансового результата. Рассмотрение структуры доходов, сгруппированных по видам жилищных услуг, показало, что наибольший вес в структуре доходов занимают доходы от оказания таких услуг как обслуживание инженерных сетей и выполнение работ аварийно–диспетчерской службой, на долю которых в 2016 г. приходилось более 50 % всех доходов.

Динамика среднего тарифа на жилищные услуги, утвержденная собственниками жилых помещений, лишь в 2016 г. оказалась соизмеримой с

темпами инфляции, что позволило предприятию в это период существенно снизить убытки. Однако выйти на прибыльную деятельность пока не удается по причине того, что утвержденные тарифы не покрывают безубыточный уровень деятельности. Расчеты показали, что для покрытия убытков в 2016 г. необходимо было устанавливать тариф на 9,42 % выше уровня действующего в этот период тарифа.

Результаты факторного анализа прибыли (убытка) от продаж показали, что в разные временные периоды отрицательное влияния на прибыль оказывали такие факторы как увеличение переменных затрат в расчете на 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади, рост постоянных затрат и снижение дохода, полученного с 1м<sup>2</sup> площади, снижение физического объема оказанных жилищных услуг и изменения, происходящие в структуре оказанных жилищных услуг.

Основным финансовым документом планирования прибыли в ООО «ЖЭУ-4» является смета доходов и расходов, составлению которой предшествует ряд этапов (работ). К таким этапам, в частности, относятся: планирование расходов на обслуживание и текущий ремонт общего имущества дома; утверждение тарифа на жилищные услуги на общем собрании собственников жилья (составление сметы расходов); планирование доходов управляющей компании на основании утвержденных тарифов и размера вознаграждения; планирование расходов на управление; формирование общей сметы доходов и расходов, планирование прибыли. Анализ сметы доходов и расходов выявил значительные отклонения фактических показателей от запланированных (особенно по расходным статьям в сторону их увеличения). Причиной такой ситуации является то, что тарифы утверждаются сроком на 1 год и не учитывают инфляционный рост цен.

Анализ распределения чистой прибыли за 2014 г. показал, что она была направлена преимущественно на пополнение собственного капитала (73,3 % чистой прибыли), остальная часть была использована на материальное поощрение членов трудового коллектива.

### 3 ОПТИМИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ПЛАНИРОВАНИЯ, ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИБЫЛИ ООО «ЖЭУ-4»

Планирование прибыли является одним из определяющих этапов в составлении финансового плана. При планировании прибыли предприятие должно определить ее оптимальный размер с учетом всех возможных резервов ее роста. Важнейшим резервом роста прибыли ООО «ЖЭУ-4» является проведение мероприятий по энергосбережению в многоквартирных домах, находящихся в управлении компании.

Энергосбережение в жилищно-коммунальной сфере г. Златоуста является актуальным и необходимым условием успешного реформирования и нормального функционирования жилищно-коммунального хозяйства, т.к. повышение эффективности использования топливно-энергетических ресурсов, при непрерывном росте тарифов на коммунальные услуги и соответственно росте платы собственников помещений в многоквартирных домах за данные услуги, позволяет добиться существенной экономии как самих топливно-энергетических ресурсов, так и финансовых средств потребителей.

Начиная с марта 2017 года ООО «ЖЭУ-4», помимо оказания жилищных услуг, выполняет функции исполнителя коммунальных услуг. В настоящее время управляющая компания производит начисление за пользование коммунальными услугами по нормативам потребления, установленным органами местного самоуправления в соответствии с Постановлением Правительства РФ №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» [7] и вынуждена нести прямые убытки из-за разницы значений объемов потребления коммунальных услуг, начисленных потребителю и предъявленных ресурсоснабжающей организации. Не имея прибавочной стоимости при оказании коммунальных услуг, управляющая компания не только должна обезопаситься от убытков, но и стремиться к максимизации прибыли в целях долгосрочного развития, и в

интересах жителей заниматься установкой общедомовых приборов учета (ОДПУ) энергоресурсов.

В целях повышения энергоэффективности и энергосбережения многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «ЖЭУ-4» разработана Программа, основные положения которой обобщены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Программа энергосбережения для многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «ЖЭУ-4», в отношении общего имущества собственников помещений

Раздел Программы	Содержание раздела
Основание для разработки Программы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261–ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</li> <li>2. Приказ Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 14.12.2010 № 178 «Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Челябинской области»</li> </ol>
Цели Программы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Повышение энергетической эффективности</li> <li>2. Снижение объемов потребления всех видов топливно-энергетических ресурсов и сокращение расходов на оплату энергоресурсов</li> </ol>
Задачи Программы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осуществить анализ фактических параметров энергоэффективности многоквартирных домов по отдельным видам коммунальных ресурсов</li> <li>2. Определить объемы, сроки и стоимость работ по реализации Программы и согласовать с собственниками помещений</li> <li>3. Выполнить организационные и технические мероприятия, предусмотренные Программой</li> </ol>
Источники финансирования	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Плата за содержание и ремонт общего имущества дома</li> <li>2. Средства на капитальный ремонт</li> <li>3. Дополнительные средства</li> </ol>
Основные мероприятия Программы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ремонт кровли</li> <li>2. Ремонт отмостки</li> <li>3. Ремонт межпанельных швов</li> <li>4. Замена оконных и дверных блоков из ПВХ–профилей</li> <li>5. Изоляция трубопроводов отопления</li> <li>6. Замена светильников на энергосберегающие, установка датчиков движения</li> <li>7. Установка общедомовых (коллективных) приборов учета холодного водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии</li> </ol>

Мероприятия разрабатываются по каждому многоквартирному дому, находящемуся на обслуживании, что находит отражение в смете расходов. Решение о выборе мероприятий и источниках их финансирования собственники многоквартирного дома принимают, руководствуясь статьями 44–48 Жилищного кодекса РФ, на общем собрании и оформляют протоколом. Копию протокола предоставляется управляющей компании для выполнения работ по выбранным мероприятиям.

В таблице 3.2 представлены планируемые расходы на проведение мероприятий в рамках Программы энергосбережения для многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «ЖЭУ-4», в отношении общего имущества собственников помещений. Основанием для определения расходов послужили локальные сметные расчеты. В 2017 г. запланировано проведение мероприятий энергосбережения в 12 многоквартирных домах.

Таблица 3.2 – Планируемые расходы на проведение мероприятий по энергоэффективности для многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «ЖЭУ-4» на 2017 г.

Вид работы	В тысячах рублей	
	Стоимость работы в расчете на:	
	один дом	12 домов
Ремонт кровли	80,373	964
Ремонт отмостки	48,172	578
Ремонт межпанельных швов	62,575	751
Замена оконных блоков из ПВХ–профилей	57,831	694
Замена дверных блоков из ПВХ–профилей	75,600	907
Изоляция трубопроводов отопления	42,110	505
Замена светильников на энергосберегающие, установка датчиков движения	17,896	215
Установка ОДПУ электроэнергии	13,183	158
Установка ОДПУ холодного водоснабжения	40,801	490
Установка ОДПУ тепловой энергии	101,662	1220
Итого	540,203	6482



Расчеты показали, что общая стоимость работ по внедрению мероприятий энергоэффективности в 2017 г. планируется в сумме 6482 тыс. руб. В последующие годы 2018–2021 гг. планируется произвести работы по установке общедомовых приборов учета энергоресурсов на коммунальные услуги во всех многоквартирных домах, обслуживаемых управляющей компанией.

В приложении В произведен расчет объемов потребления коммунальных услуг до и после установки общедомовых приборов учета в многоквартирных домах, обслуживаемых ООО «ЖЭУ-4». Экономический эффект от экономии затрат при установке общедомовых приборов учета на коммунальные ресурсы представлен в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Экономический эффект от установки общедомовых приборов учета на коммунальные ресурсы в многоквартирных домах, обслуживаемых ООО «ЖЭУ-4» на 2017 г.

Показатель	Значение в расчете на:	
	один дом	12 домов
Нормативный расчет потребления коммунальных ресурсов за 2016 г.		
Теплоэнергия, включая горячее водоснабжение	2415,53	28986
Холодное водоснабжение	755,31	9064
Водоотведение	310,18	3722
Электроэнергия	26,44	317
Всего расходов по нормативу	3507,46	42089
Плановые объемы потребления в 2017 г. после установки общедомовых приборов учета		
Теплоэнергия, включая горячее водоснабжение	1861,21	22335
Холодное водоснабжение	662,74	7953
Водоотведение	263,66	3164
Электроэнергия	25,12	301
Всего расходов	2812,73	33753
Итого экономия затрат при установке общедомовых приборов учета на коммунальные услуги (33753 – 42089)	–694,73	–8336

Таким образом, нормативный расчет потребления коммунальных ресурсов за

2016 г. показал, что общие средние затраты на оплату коммунальных услуг в расчете на один многоквартирный дом составляли 3507,46 тыс. руб. в год. После установки общедомовых приборов учета энергоресурсов затраты на оплату коммунальных услуг сокращаются на 694,73 тыс. руб. в год на один многоквартирный дом. Экономия затрат при установке общедомовых приборов учета на коммунальные услуги в 2017 г. планируется в сумме 8336 тысяч рублей. Данная сумма является доходом управляющей компании.

В последующие 2018–2021 гг. сумма доходов управляющей компании, определяемая как разница между оплатой коммунальных услуг по нормативу и фактически (по показаниям общедомовых приборов учета), будет возрастать по мере оборудования многоквартирных домов ОДПУ.

Результаты расчетов экономического эффекта от установки общедомовых приборов учета на коммунальные ресурсы в многоквартирных домах, обслуживаемых ООО «ЖЭУ-4», представим графически (рисунок 3.1).

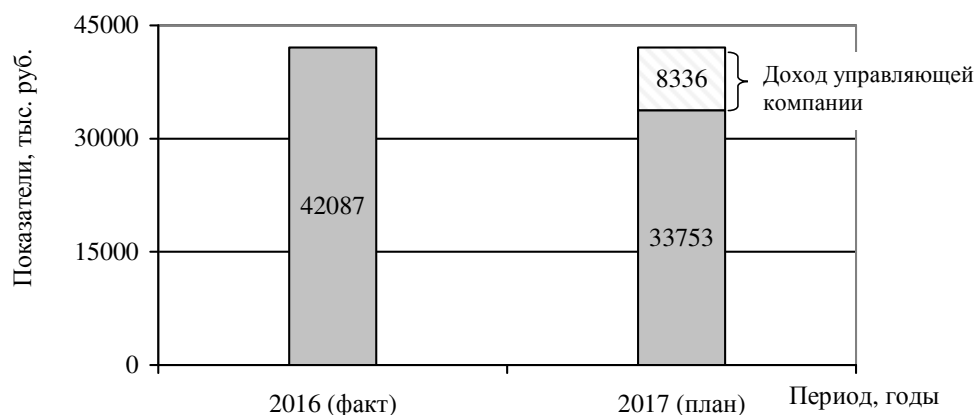


Рисунок 3.1 – Результаты расчетов экономического эффекта от установки общедомовых приборов учета в многоквартирных домах, обслуживаемых «ЖЭУ-4»

В соответствии с расчетами планируемые расходы на проведение мероприятий по энергоэффективности составили 6482 тыс. руб. (таблица 3.2). Экономия затрат при установке общедомовых приборов учета на коммунальные услуги составила 8336 тыс. руб. Следовательно, срок окупаемости установки приборов для

уменьшения платежей из-за разницы фактического потребления с нормативами составляет около года.

Далее в таблице 3.4 представим прогноз прибыли управляющей компании на 2017 г., исходя из следующих данных:

1) В 2017 г. предприятие приобрело статус исполнителя коммунальных услуг. Увеличение выручки от оказания услуг ЖКХ планируется за счет:

– инфляционного роста цен в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции (5 % в год);

– получения дополнительного дохода в результате экономии затрат при установке общедомовых приборов учета на коммунальные услуги на сумму 8336 тысяч рублей (таблица 3.3);

– получения дополнительного дохода от подрядных организаций, выполняющих работы по внедрению мероприятий энергоэффективности, – 5 % от сметной стоимости работ, т.е. в сумме 324 тыс. руб. (6482 тыс. руб. · 5%).

Так, если выручка от оказания жилищных услуг в 2016 г. составляла 43045 тысяч рублей, то в 2017 г. ее значение прогнозируется:

$$B_{2017} = 43045 \cdot 1,05 + 8336 + 324 = 53857 \text{ тыс. руб.}$$

2) Расходы по обычным видам деятельности в 2016 г. в соответствии с отчетом о финансовых результатах составляли 44687 тыс. руб. В 2017 году увеличение расходов по обычной деятельности планируется за счет:

– инфляционного роста цен в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции (5 % в год);

– проведения мероприятий по энергоэффективности на сумму 6482 тысяч рублей (таблица 3.2).

Тогда расходы от обычной деятельности в 2017 г. составят:

$$P_{2017} = 44687 \cdot 1,05 + 6482 = 53403 \text{ тыс. руб.}$$

3) Прочие доходы планируются в сумме 3000 тыс. руб. от поступлений от участия в конкурсе по капитальному ремонту.

4) Прочие расходы планируются в виде расходов на оплату услуг банка в

сумме 96 тыс. руб. (из расчета 8000 руб. в мес.) и расходов на материалы в сумме 1900 руб. от участия в конкурсе по капитальному ремонту.

Таблица 3.4 – Прогноз прибыли ООО «ЖЭУ-4» на 2017 г.

Показатель	Период, годы				Изменение		Темп изменения, %
	2016 (факт)		2017 (план)		Тыс. руб.	Уд. вес, %	
	Тыс. руб.	Уд. вес, %	Тыс. руб.	Уд. вес, %			
Выручка от оказания услуг ЖКХ	43045	100	53857	100	10812	0	25,12
Расходы от оказания услуг ЖКХ	44687	103,81	53403	99,16	8716	-4,65	19,50
Прибыль (убыток) от оказания услуг ЖКХ	-1642	-3,81	454	0,84	2096	4,65	127,65
Прочие доходы	7639	16,59	3000	5,57	-4639	-11,02	-60,73
Прочие расходы	7986	18,55	1996	3,71	-5990	-14,84	-75,01
Прибыль (убыток) до налогообложения	-1989	-4,62	1458	2,71	3447	7,33	173,30
Налог на прибыль (доходы)	484	1,00	87	0,16	-397	-0,84	-82,02
Чистая прибыль (убыток)	-2473	-5,57	1371	2,55	3844	8,12	155,44

Данные таблицы 3.4 показывают, что в 2017 г. по предварительным прогнозам деятельность управляющей компании в сфере ЖКХ будет прибыльной. Этому будет способствовать проведение мероприятий энергоэффективности (установка общедомовых приборов учета). Прибыль от оказания жилищно-коммунальных услуг планируется в размере 454 тыс. руб., чистая прибыль в размере 1371 тысяча рублей. Рентабельность продаж пока прогнозируется крайне низкой (0,84 %). Поэтому задача руководства предприятия заключается в дальнейшем увеличении прибыли за счет выработки эффективных управленческих решений, позволяющих развивать свой бизнес.

Одним таких решений, которое может привести управляющую компанию к прибыльной деятельности и устойчивому развитию, является проведение капитальных ремонтов в обслуживаемых многоквартирных домах. В настоящее

время собственники жилья могут перечислять свои деньги на проведение капитального ремонта дома не только региональному оператору, но и на специально открытый счет в структуре кредитной организации, средства с которого по их решению будут направляться на капитальный ремонт конкретного дома.

Для открытия специального счета по капитальному ремонту необходимо инициировать собрание жильцов (инициатором собрания может быть как управляющая компания, так и совет многоквартирного дома или инициативная группа из числа собственников). Собственники помещений в многоквартирном доме, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, могут выбрать на общем собрании любую из кредитных организаций, предлагающую такие банковские услуги и соответствующую критериям Жилищного кодекса РФ, руководствуясь условиями надежности и доходности банка. Владельцем специального счета будет являться управляющая компания.

Переход средств со счета регионального оператора многоквартирного дома на специальный счет займет около 1 года. Планируемые перечисления на специальный счет в 2018 г. составляют 8400 тыс. руб. Проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, накапливающих средства на специальном счете. В решении общего собрания собственники помещений многоквартирных домов могут указать, что функции технического заказчика, который будет заключать договор с подрядчиком, они передают управляющей компании. Управляющая компания заключает договор с подрядной организацией на выполнение работ и услуг, утвержденных решением общего собрания собственников многоквартирных домов.

Денежные средства, накопленные собственниками на специальном счете на капитальный ремонт общего имущества дома перечисляются банком по указанию владельца специального счета (управляющей компании) в адрес лиц,

оказывающих услуги и выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества. При этом обязательным является предоставление следующих документов: протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества; договора об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества; акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по договору (акт не предоставляется в случае направления документов на перечисление аванса).

В таблице 3.5 представим долгосрочный прогноз прибыли управляющей компании исходя из следующих данных:

1) Увеличение выручки будет осуществляться в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции (4,7 % в 2018 г.; 4,0 % в 2019 году; 3,7 % в 2020 г.; 3,6 % в 2021 году по прогнозам Минфина РФ). При проведении капремонтов вознаграждение управляющей компании планируется в размере 5% от договорной стоимости работ. Ежегодно будут оборудованы общедомовыми приборами учета по 12 МКД. Так, если в 2017 г. выручка от оказания услуг ЖКХ планируется в размере 53857 тыс. руб. (таблица 3.4), то в 2018 г. ее сумма составит:

$$V_{2018} = (53857 + 8336) \cdot 1,047 + 8400 \cdot 0,05 = 65116 + 420 = 65536 \text{ тыс. руб.}$$

В последующие годы планируемая выручка от оказания услуг ЖКХ будет составлять:

$$V_{2019} = (65536 + 8336 + 420) \cdot 1,040 = 77264 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_{2020} = (77264 + 8336 + 420) \cdot 1,037 = 89203 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_{2021} = (89203 + 8336 + 420) \cdot 1,036 = 101485 \text{ тыс. руб.}$$

2) Прибыль на оказание услуг ЖКХ рассчитана исходя из планируемого прироста рентабельности продаж (на 1,5% ежегодно). Если в 2017 г. при уровне рентабельности продаж в 0,84% прибыль составляла 454 тыс. руб. ( $53857 \cdot 0,84\%$ ), то в 2018 г. прибыль от оказания услуг ЖКХ составит:

$$Pr_{2018} = 65536 \cdot (0,84\% + 1,5\%) = 1534 \text{ тыс. руб. и т.д.}$$

3) Расходы от оказания услуг ЖКХ определяются как разность между выручкой и прибылью от оказания услуг ЖКХ.

Таблица 3.5 – Долгосрочный план прибыли от оказания жилищно-коммунальных услуг ООО «ЖЭУ-4» на 2017–2021 гг.

Показатель	Период, годы					В тысячах рублей			
	2017	2018	2019	2020	2021	Темп изменения по годам, %			
Выручка от оказания услуг ЖКХ	53857	65536	77264	89203	101485	21,69	17,90	15,45	13,77
Расходы на оказание услуг ЖКХ	53403	64002	74297	84440	94543	19,85	16,09	13,65	11,96
Прибыль от оказания услуг ЖКХ	454	1534	2967	4763	6942	237,89	93,42	60,53	45,75

В период 2018–2021 гг. планируется прибыльная деятельность управляющей компании. Увеличение выручки от оказания услуг будет происходить под влиянием роста тарифов на услуги ЖКХ в результате их ежегодной корректировки на индекс инфляции, а также дальнейшей реализации Программы энергоэффективности и капремонтов со специального счета. Исходя из плановых значений рентабельности продаж, ожидается ежегодный прирост прибыли от оказания услуг ЖКХ, темпы ее прироста будут замедляться в связи со снижением инфляции. Плановые показатели выручки и прибыли представлены на рисунке 3.2.



Рисунок 3.2 – Плановый показатели выручки и прибыли от оказания жилищно-коммунальных услуг ООО «ЖЭУ-4» за 2017–2021 гг.

Таким образом, разработанные мероприятия по реализации Программы энергоэффективности и открытие специального счета по капитальному ремонту будут способствовать прибыльной деятельности управляющей компании и ее устойчивому развитию.

Выводы по разделу три

С целью оптимизации процесса планирования и формирования прибыли в ООО «ЖЭУ-4» разработаны и экономически обоснованы следующие мероприятия.

Рекомендована установка общедомовых приборов учета тепло- и электроэнергии и холодного водоснабжения с предварительным проведением работ по энергосбережению. Дополнительный доход управляющей компании за счет экономии затрат (разницы между нормативным и фактическим начислением оплаты за коммунальные услуги) при установке общедомовых приборов учета на коммунальные услуги в 2017 г. составит более 8 млн. руб. Окупаемость затрат по проведению мероприятий энергоэффективности составляет менее 1 года. За счет реализации предлагаемого мероприятия планируется прибыльная деятельности управляющей компании: прибыль от реализации жилищно-коммунальных услуг составляет 454 тыс. руб., чистая прибыль 1371 тыс. руб.

Рекомендовано открытие специального счета в кредитной организации, средства на который будут переведены от регионального оператора. Данный счет предназначен для проведения капитальных ремонтов в обслуживаемых многоквартирных домах. Планируемые ежегодные перечисления на специальный счет, начиная с 2018 г., составят 8400 тыс. руб. Управляющая компания, выступая в роли технического подрядчика, имеет возможность получать дополнительные доходы в размере 5 % от договорной стоимости ремонтных работ капитального характера.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выпускная квалификационная работа посвящена раскрытию теоретических основ планирования, формирования и использования прибыли в сфере услуг жилищно-коммунального хозяйства, а также разработке управленческих решений, позволяющих повысить эффективность управления прибылью с целью повышения результативности деятельности предприятия ЖКХ.

Объектом исследования в выпускной квалификационной работе выступает общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-4», осуществляющее управление и эксплуатацию жилого фонда, а также оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Цель исследования – оптимизация процесса планирования, формирования и использования прибыли в ООО «ЖЭУ-4».

Результаты проведенного исследования действующей системы планирования, формирования и использования прибыли в ООО «ЖЭУ-4» за период 2014–2016 годы позволили сформулировать следующие выводы:

1) Управляющая компания обслуживает многоквартирные дома Северо–Западного района, улиц К. Маркса, Metallургов, Сталеваров, Матросова и других, количество которых увеличивается с каждым годом. В настоящее время в обслуживании компании находится 56 многоквартирных домов. На протяжении 2015–2016 гг. финансово–хозяйственная деятельность предприятия была сопряжена со значительными рисками, связанными с убытками.

2) Ситуация, которая привела управляющую компанию к убыточности, объясняется низкими тарифами на содержание жилья, далекими от рыночных реалий, изношенностью обслуживаемого жилищного фонда и коммуникаций, что потребовало более высоких затрат на обслуживание. Тарифы на содержание жилья на протяжении ряда лет (2013–2015 гг.) практически оставались неизменными на фоне стремительного роста инфляции.

3) В 2016 г. компании удалось улучшить ситуацию – этот год характеризовался не только существенным увеличением объемов выручки от

оказания жилищных услуг, но и снижением затрат, приходящихся на 1 руб. выручки от оказания жилищных услуг, в результате чего произошло снижение убытков (доля убытка от оказания жилищных услуг в выручке за период 2015–2016 гг. снизилась с 12,02 % до 3,81 %). Реализация принципа прозрачности в работе компании позволяла максимально открыто преподносить жильцам повышение тарифов, обосновывать их, что находило одобрение на общем собрании собственников жилья.

4) Изменения, происходящие в динамике отдельных видов доходов, оказывали влияние на их структуру, в которой более 80 % доходов приходилось на выручку от оказания жилищных услуг.

5) Изменения, происходящие в структуре оказываемых услуг, вызывали изменения в структуре расходов. При этом в 2016 г. в формировании доходов и расходов возросла роль прочих доходов и расходов, что в части доходов связано с ростом цен по муниципальным контрактам на текущее содержание и уборку межквартальной территории, а в части расходов – с выкупом нежилого помещения и его благоустройством для нужд управляющей компании.

6) Рассмотрение структуры расходов в разрезе видов жилищных услуг показало, что наибольшие расходы предприятие несло от реализации таких жилищных услуг как обслуживание инженерных сетей и выполнение работ аварийно–диспетчерской службой, на долю которых в 2016 г. приходилось более 50 % всех расходов.

7) Результаты анализа факторов, влияющих на прибыль от реализации услуг, показали, что основное положительное влияние на финансовый результат от обычной деятельности в 2016 г. оказали увеличение дохода на 1 м<sup>2</sup> обслуживаемой площади в связи с ростом тарифов на жилищные услуги, увеличение размера обслуживаемых площадей, а также изменения, происходящие в структуре оказанных услуг.

8) Результаты анализа безубыточности позволили сделать вывод, что рост существующих тарифов на жилищные услуги не обеспечивал предприятию

ликвидацию полученных убытков. В частности, в 2016 г. для обеспечения безубыточности деятельности требуемый прирост тарифов на жилищные услуги должен быть более чем на 9% выше существующего тарифа.

9) Исследование процесса планирования прибыли позволило выделить следующие основные его этапы: планирование расходов на содержание и текущий ремонт по каждому дому, в результате чего формируется смета расходов; планирование доходов на основании тарифов и вознаграждения управляющей компании, утвержденными на общем собрании собственников жилья; планирование расходов на управление компанией; формирование общей сметы доходов и расходов.

10) Проведенный анализ выполнения плана прибыли показал, что фактические показатели финансовых результатов существенно отклоняются от плановых по расходным статьям финансового плана, что является следствием инфляционного роста цен в условиях неизменных тарифов на жилищные услуги, и делает планирование прибыли в таких условиях неэффективным.

11) Анализ распределения чистой прибыли показал, что в период прибыльной работы (2014 г.) большая ее часть была капитализирована (пополнен собственный капитал), остальная часть чистой прибыли направлена на материальное поощрение членов трудового коллектива.

Таким образом, проведенный анализ позволил сформулировать основную проблему ООО «ЖЭУ-4» в процессе планирования и формирования прибыли – это убыточность деятельности по причине несоответствия роста тарифов на жилищные услуги инфляционному росту цен. Для решения данной проблемы необходимо повышение инициативы управляющей компании по реализации мероприятий, направленных на повышение эффективности их деятельности и повышению качества жилищно-коммунальных услуг.

Для достижения основной цели бизнеса – прибыльной деятельности и успешного развития предприятия сферы ЖКХ необходимо эффективно использовать его внутренние ресурсы, а также новые неиспользованные ранее

возможности. С целью оптимизации процесса формирования прибыли на предприятии ООО «ЖЭУ-4» рекомендовано:

1) Проведение мероприятий по энергоэффективности для многоквартирных домов, находящихся в управлении компании. Данные мероприятия предполагают установку общедомовых приборов учета тепло- и электроэнергии и холодного водоснабжения с предварительным проведением работ по энергосбережению (ремонт кровли и межпанельных швов, изоляция трубопроводов отопления, замена оконных и дверных блоков, замена светильников на энергосберегающие и другие). Экономия затрат при установке общедомовых приборов учета на коммунальные услуги в 2017 г. составит более 8 млн. руб., что будет являться дополнительным доходом управляющей компании. Данное мероприятия позволит вывести предприятия на прибыльную работу, чистая прибыль планируется в размере 1,3 млн. руб.

2) Еще одним из решений, которое может привести управляющую компанию к устойчивому развитию, является проведение капитальных ремонтов в обслуживаемых многоквартирных домах. Для этого по решению собрания собственников жилья необходимо открытие специального счета на капитальный ремонт. Переход средств со счета регионального оператора многоквартирного дома на специальный счет займет около 1 года. Планируемые перечисления на специальный счет в 2018 г. составляют 8 млн. 400 тыс. руб. Выполняя функции технического заказчика, управляющая компания имеет возможность получать дополнительные доходы в размере 5 % от договорной стоимости ремонтных работ.

В результате реализации предлагаемых мероприятий в долгосрочной перспективе планируется прибыльная деятельность управляющей компании и ее динамичное развитие.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая). – ред. от 08.03.2017.
- 2 Жилищный кодекс Российской Федерации. – ред. от 28.12.2016.
- 3 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая). – ред. от 03.04.2017.
- 4 Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» №14–ФЗ. – ред. от 03.07.2016.
- 5 Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» № 185–ФЗ. – ред. от 13.06.2016.
- 6 Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 261–ФЗ. – ред. от 03.07.2016.
- 7 Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» № 306. – ред. от 27.02.2017.
- 8 Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» № 354. – ред. от 04.05.2012.
- 9 Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» № 491. – ред. от 27.02.2017.
- 10 Постановление Правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» № 416. – ред. от 25.12.2015,
- 11 Постановление Госстроя РФ «Об утверждении Методики планирования,

учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно–коммунального хозяйства» № 9. – ред. от 12.10.2000.

12 Положение по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99). – ред. от 06.04.2015.

13 Положение по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99). – ред. от 06.04.2015.

14 Приказ Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области «Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Челябинской области» № 178. – ред. от 14.12.2010.

15 Постановление администрации ЗГО «О внесении изменений в постановление Администрации Златоустовского городского Округа от 30.11.2011 №438–п «Об изменении цен на содержание и ремонт жилого помещения, платы за пользование жилым помещением (плата за наем)» от 10.06.2013 № 206–П.

16 Постановление администрации ЗГО «Об установлении цен на содержание и ремонт жилого помещения, платы за пользование жилым помещением плата за наем» от 28.05.2015 № 190–П.

17 Агаджанян, А.Я. Управление жилищно–коммунальными услугами: формирование системы экономических моделей управления развитием предпринимательства на рынке жилищно-коммунальных услуг / А.Я. Агаджанян // Российское предпринимательство. – 2015. – № 4. – С.13–19.

18 Атаманенко, С.А. Управляющая организация в сфере ЖКХ: учебное пособие / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец. – М.: Феникс, 2015. – 272 с.

19 Бузырев, В.В. Экономика жилищной сферы: учебное пособие / В.В. Бузырев. – М.: ИНФРА–М, 2011. – 255 с.

20 Бланк, И.А. Управление прибылью: учебник / И.А. Бланк. – М.: Ника–Центр, 2012. – 768 с.

21 Боголюбов, В.С. Совершенствование экономических отношений в

жилищной сфере: учебное пособие / В.С. Боголюбов, Н.В. Васильева. – СПб.: Питер, 2015. – 127с.

22 Вайс, Е.С. Планирование на предприятии (организации): учебное пособие для студентов вузов (бакалавриат) / Е.С. Вайс. – М.: КНОРУС, 2015. – 335 с.

23 Высокинский, Д.Г. Энергосбережение как главная составляющая управления многоквартирными домами / Д.Г. Высокинский. – [https://www.abok.ru/for\\_spec/articles.php?nid=4567](https://www.abok.ru/for_spec/articles.php?nid=4567).

24 Заборских, Н.П. Управленческий анализ в организациях жилищно-коммунальной сферы Н.П. Заборских, Т.А. Цыркунова // Управленческий анализ. – 2005. – № 10(43). – С.24–32.

25 Калачева, Н.В. Финансовый результат предприятия как объект оценки и анализа / Н.В. Калачева, Н.Н. Быкова // Вестник НГИЭИ. – 2015. – № 1(44). – С.29–35.

26 Каменева, Е.А. Финансы жилищно-коммунального хозяйства: учебное пособие / Е.А. Каменева, С.В. Барулин. – М.: Ось-89, 2014. – 192 с.

27 Каменева, Е.А. Финансовый механизм повышения энергоэффективности (на примере ЖКХ): монография / Е.А. Каменева, Т.Н. Седаш, Е.Б. Тютюкина, Е.И. Шохин. – М.: Научные технологии, 2016. – 217 с.

28 Кован, Е.С. Мониторинг финансового состояния и платежеспособности как важнейший инструмент диагностики деятельности предприятий ЖКХ / Е.С. Кован. – [http://www.info.e-c-m.ru/magazine/62/eau\\_62\\_37.htm](http://www.info.e-c-m.ru/magazine/62/eau_62_37.htm).

29 Коробко, В.И. Экономика многоквартирного дома: учебное пособие / Коробко В.И. – М.: ЮНИТИ, 2014. – 304 с.

30 Кузьмин, И.Г. Финансы отраслей народного хозяйства: текст лекций / И.Г. Кузьмин, П.Н. Назарова, Г.А. Бойко. – Ярославль: ЯрГУ, 2014. – 144 с.

31 Маркарьян, Э.А. Экономический анализ хозяйственной деятельности: учебное пособие / Э.А. Маркарьян, Г.П. Герасименко, С.Э. Маркарьян. – М.: КНОРУС, 2014. – 552 с.

32 Мельник, М.В. Экономический анализ в аудите: учебное пособие для

студентов вузов, обучающихся по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» / М.В. Мельник, В.Г. Когденко. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2014. – 543 с.

33 Моляков, Д.С. Финансы предприятий отраслей народного хозяйства: учебник / С.Д. Моляков. – М.: Финансы и статистика. – 2015. – 200 с.

34 Официальный сайт управляющей компании ООО «ЖЭУ-4». – <https://www.zhey4.ru/>.

35 Планирование расходов жилищного хозяйства и затрат коммунальных предприятий, прибыль. – [https://www.zubolom.ru/lectures/fin\\_org/35.shtml](https://www.zubolom.ru/lectures/fin_org/35.shtml).

36 Пласкова, Н.С. Экономический анализ: учебник / Н. С. Пласкова. – М.: Эксмо, 2015. – 704 с.

37 Потапенко, О.С. Экономика жилищной сферы: учебное пособие / О.С. Потапенко. – Брянск: Брянская государственная инженерно–технологическая академия, 2009. – 185 с.

38 Седаш, Т.Н. Зарубежный опыт энергосбережения и повышения энергоэффективности в ЖКХ / Т.Н. Седаш // Вестник РУДН, серия Экономика, 2015. – № 2. – С.61–68.

39 Смирнов, В.Г. Сбалансированная система показателей оценки деятельности предприятий ЖКХ / В.Г. Смирнов // Гуманитарные и социально–эконом. науки. – 2016. – № 1. – С. 61–64.

40 Тасеев, В.Б. Проблемы управления многоквартирными домами в контексте реформирования ЖКХ / В.Б. Тасеев, Ю.П. Потапова // Основы экономики, управления и права. – 2014. – №1(13). – С.28–32.

41 Федеральная целевая программа «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы». – <http://yandex.ru>.

42 Чигрина, И.Н. Расходы управляющих организаций ЖКХ в рамках осуществления основной деятельности / И.Н. Чигрина // Аудит и финансовый анализ. – 2016. – № 5. – С.79–82.

43 Чикина, С.Ю. Преимущества и недостатки способов формирования



фондов капитального ремонта многоквартирных домов / С.Ю. Чикина, Ж.Х. Дакаева // Вопросы экономики и управления. – 2016. – № 4. – С. 86–87.

44 Экономика жилищно–коммунального хозяйства: учебное пособие / под ред. д.э.н., проф. Ю.Ф. Симионова. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2014. – 312 с.

45 Экономический прогноз до 2020 года: продолжение рецессии, падение доходов населения и борьба бизнеса за выживание. – <https://www.finam.ru/>.

46 Юдина, Г.А. Особенности учета в управляющих компаниях сферы жилищно-коммунального хозяйства / Г.А Юдина // Аудит и финансовый анализ. – 2014. – № 4 – С.41–51.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 – Аналитический бухгалтерский баланс ООО «ЖЭУ-4» за 2014–2016 гг.

В тысячах рублей

Показатель	Период, годы			Изменение по годам		Темп изменения по годам, %		Удельный вес по годам, %			Изменение удельного веса по годам	
	2014	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2014	2015	2016	2015	2016
<b>АКТИВ</b>												
Внеоборотные активы, всего, в том числе:	586	408	5669	-178	5261	-30,38	1289,46	4,36	2,90	19,97	-1,46	17,07
Материальные внеоборотные активы	586	408	5669	-178	5261	-30,38	1289,46	4,36	2,90	19,97	-1,46	17,07
Оборотные активы, всего, в том числе:	12857	13641	22714	784	9073	6,10	66,51	95,64	97,10	80,03	1,46	-17,07
Запасы	493	745	958	252	213	51,12	28,59	3,67	5,30	3,38	1,63	-1,92
Денежные средства и денежные эквиваленты	50	1920	5781	1870	3861	3740,0	201,09	0,37	13,67	20,37	13,30	6,70
Финансовые и другие оборотные активы	12314	10976	15975	-1338	4999	-10,87	45,54	91,60	78,13	56,28	-13,47	-21,85
<b>БАЛАНС</b>	<b>13443</b>	<b>14049</b>	<b>28383</b>	<b>606</b>	<b>14334</b>	<b>4,51</b>	<b>102,03</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ПАССИВ</b>												
Капитал и резервы, всего, в том числе:	1029	-3500	-5973	-4529	-2473	-440,14	-70,66	7,65	-24,91	-21,04	-32,56	3,87
Уставный капитал	10	10	10	0	0	0	0	0,07	0,07	0,04	0	-0,03
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1019	-3510	-5983	-4529	-2473	-444,46	-70,46	7,58	-24,98	-21,08	-32,56	3,90
Краткосрочные заемные средства	0	0	3105	0	3150	0	100,00	0	0	10,93	0	10,93
Кредиторская задолженность	12413	17549	31252	5136	13703	41,38	78,08	92,35	124,91	110,11	32,56	-14,80
<b>БАЛАНС</b>	<b>13443</b>	<b>14049</b>	<b>28383</b>	<b>606</b>	<b>14334</b>	<b>4,51</b>	<b>102,03</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица Б.1 – Аналитический отчет о финансовых результатах ООО «ЖЭУ-4»  
за 2014–2016 гг.

В тысячах рублей

Показатель	Период, годы			Изменение по годам		Темп изменения по годам, %		Удельный вес по годам, %			Изменение удельного веса по годам	
	2014	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2014	2015	2016	2015	2016
Выручка	33134	28292	43045	-4842	14753	-14,61	52,15	100	100	100	0	0
Расходы по обычной деятельности	31577	31694	44687	117	12993	0,37	41,00	95,30	112,02	103,81	16,72	-8,21
Прибыль (убыток) от продаж	1557	-3402	-1642	-4959	1760	-318,50	51,73	4,70	-12,02	-3,81	-16,72	8,21
Прочие доходы	60	156	7639	96	7483	160,00	4796,79	0,18	0,55	16,59	0,37	16,04
Прочие расходы	398	961	7986	563	7025	141,46	731,01	1,20	3,40	18,55	2,20	15,15
Прибыль (убыток) до налогообложения	1219	-4207	-1989	-5426	-2218	-445,12	-52,72	3,68	-14,87	-4,62	-18,55	10,25
Налог на прибыль (доходы)	658	306	484	-352	178	-53,50	58,17	1,99	1,08	1,00	-0,91	-0,08
Чистая прибыль (убыток)	561	-4513	-2473	-5064	2040	-902,67	45,20	1,69	-15,95	-5,57	-17,64	10,38