

Соколенко Л. Ф.

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри бізнес-економіки та адміністрування,
Сумський державний педагогічний університет імені А.С. Макаренка

Sokolenko Lyudmila

Sumy State Pedagogical University named after A.S. Makarenko

ГАЛУЗЕВІ ОСОБЛИВОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЙ СФЕРИ ЖКГ ТА ЇХНІЙ ВПЛИВ НА ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

Житлово-комунальне господарство є специфічною сферою національної економіки, якій притаманні особливості інституційного середовища, виняткове соціально-економічне значення, а також механізми взаємодії економічних агентів. Усі ці аспекти знаходяться під значним впливом макроекономічної ситуації, яка визначає ціну на місцеві ресурси, купівельну спроможність домогосподарств, а тенденції міжнародних відносин визначатимуть ціни на енергоносії. У цих умовах зростають ризики діяльності керуючих компаній у сфері ЖКГ, підвищується рівень невизначеності їхнього бізнес-середовища. Тому система бухгалтерського обліку повинна адаптуватися до динамічних умов середовища, адже ускладнюється механізм взаємодії таких компаній зі споживачами, висуваються посилені вимоги прозорості розкриття інформації.

Ключові слова: керуюча компанія у сфері ЖКГ, система бухгалтерського обліку, житлово-комунальні послуги, житлово-комунальна інфраструктура, житлово-комунальні тарифи.

Постановка проблеми. Бурхливий розвиток сфери послуг у всьому світі та поширення концепції клієнтоорієнтованого бізнесу на ринку послуг вимагають від нашої держави модернізації системи ведення бізнесу в усіх видах сервісної діяльності. Натомість підприємства сфери послуг усе більше трансформують систему користувацьких сервісів, що роблять надання комфортніших послуг для кінцевих споживачів. Такий підхід нині вибрали й підприємства сфери житлово-комунального господарства. Перш за все, ми знаходимося у процесі трансформації самої системи житлово-комунального господарства та появи альтернативних організаційно-правових форм побутового обслуговування споживачів. Така трансформація мала на меті демонополізацію досліджуваної нами галузі, розширення спектру операторів даного ринку через активне залучення приватних компаній до організації житлово-побутового обслуговування домогосподарств.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання організаційно-методичних положень установлення та регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги досліджували у своїх працях такі вітчизняні та зарубіжні вчені та дослідники, як Н.М. Матвеева [5], В.В. Тітяєв [8], Н.О. Гура, М.В. Квасниця [4], П.О. Яковлев, О.В. Захарова, Я.В. Драпеза. Разом із тим залишається низка невіршених проблемних питань формування сучасних бізнес-моделей функціонування компаній сфери ЖКГ. Окрім того, потребують розроблення вектори трансформації системи бухгал-

терського обліку керуючих компаній, адже потенційно це сприятиме підвищенню прозорості розрахунків населення за послуги та дасть змогу управляти такими компаніями на основі більш аналітичної та повної інформації.

Формулювання цілей статті. Метою статті є визначення галузевих особливостей діяльності керуючих компаній сфери ЖКГ та окреслення їхнього впливу на організаційно-методичні положення бухгалтерського обліку.

Виклад основного матеріалу. Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) є сферою побуту населення, забезпечує рівень соціально-економічного розвитку домогосподарств, створює умови для повноцінного та безпечного розвитку людей. «Для споживача життєво необхідно своєчасно та безперервно отримувати якісні комунальні послуги», – йдеться у проекті концепції державної політики щодо досягнення цілі 10.5 «Українці отримують якісні комунальні послуги» [6]. Саме із цієї причини сфера ЖКГ знаходиться під державним контролем, а питання надання житлово-комунальних послуг та тарифи на них займають чільне місце у векторах державної політики.

За словами Н.М. Матвеевої, «проблеми незбалансованості інтересів виробників і споживачів житлово-комунальних послуг накопичувалися десятиліттями й особливо загострилися у період переходу ЖКГ до багатоукладної економіки, розвитку ринкових відносин» [5]. Так, інституційне середовище системи управ-

ління ЖКГ зводилося до функціонування радянської моделі, на основі якої здійснювалася взаємодія економічних суб'єктів щодо надання таких послуг. Система майже не змінилася з переходом до розбудови ринкових механізмів господарювання в Україні на початку 90-х років, оскільки риси командно-адміністративних методів управління ЖКГ перейшли у сферу місцевих комунальних підприємств.

У ЖКГ про розвиток конкурентного середовища та нарощення конкурентних переваг шляхом удосконалення системи побутових послуг, підвищення дієвості управління житловим фондом не йшлося. На той момент сфера ЖКГ належала до сфери посиленого державного управління та контролю, дотувалася державою у мірі можливостей. Проте застарілий житловий фонд та технічно недосконала комунальна інфраструктура все більше вимагали інвестицій у їх модернізацію, що було неможливим на етапі майже відсутньої після перебудови ділової активності.

По суті, модель, описана у середині 2000-х років Н.В. Матвєєвою [5], лягла в основу системи трансформації сфери ЖКГ в останні роки – у частині модернізації структури управління економічною ефективністю операторів житлово-комунальних послуг, зокрема управління якістю їх надання. Разом із тим уважаємо, досі залишаються неурегульованими найважливіші господарсько-фінансові пропорції галузей міського господарства, у тому числі на рівні національної економіки, адже наявні значні диспропорції у рівнях вартості житлово-комунальних послуг на рівні окремих областей.

До останнього часу сфера ЖКГ мала риси високомонополізованого сектору економіки, що суттєво знижувало мотивацію суб'єктів до впровадження більш економічних моделей діяльності. Нині монополізм у сфері ЖКГ різко зменшується.

Зауважимо, однак, що висока концентрація компаній на ринку ЖКГ, зокрема так званих керуючих компаній, дає змогу досягти з мікроекономічного погляду «ефекту масштабу», оскільки у цьому разі споживачам не одного, а численних багатоквартирних будинків надаються різні пакети комплексних послуг. За своєю природою житлово-комунальні послуги є масовими та мають перманентний характер попиту, адже задовольняють найважливіші життєві потреби. Щодо цієї характеристики є низка важливих зауважень, урахування яких буде використовуватися керуючими компаніями під час моделювання своїх бізнес-процесів та прогнозування обсягів надання послуг у майбутніх періодах. Зокрема:

1) ніша, яку матиме керуюча компанія або інших оператор ринку сфери ЖКГ, визначатиметься не проростом чи убутком чисельності споживачів, а перерозподілом існуючого ринку між конкуруючими компаніями. Керуючій компанії доцільно використовувати формування пропозицій цінності для власних клієнтів на основі персоналізованого підходу до вирішення проблем споживання; гнучкої політики формування

пакетів послуг; підвищення їхньої якості та цифровізації взаємодії зі споживачами. Це вимагає від системи бухгалтерського обліку адаптивності та гнучкості у формуванні житлово-комунальних послуг, що будуть об'єктами калькулювання собівартості;

2) наявність закономірностей у споживанні житлово-комунальних послуг за сезонами, часом доби, величиною домогосподарств дає змогу посилити прогностичне значення даних, що формуються у системі бухгалтерського обліку, та визначити перспективні показники інтенсивності споживання, обсяги ресурсів, необхідних для обслуговування та ремонту інфраструктури, можливої величини заборгованості за спожиті житлово-комунальні послуги.

Існуючі варіації цивільно-правової організації обслуговування окремого багатоквартирного будинку зумовлюють складність поділу сфер відповідальності суб'єктів таких правовідносин, що регулюється виключно договором між сторонами. Тому інституційне забезпечення відносин у сфері ЖКГ має бути вдосконалене, по-перше, виходячи із соціально-економічного значення житлово-комунальних послуг для забезпечення гідних умов життя (механізмів надання пільг, реструктуризації заборгованості населення з низьким рівнем життя); по-друге, важливим є створення механізмів функціонування сфери ЖКГ, адаптивної до динамічного середовища. Регулювання у сфері ЖКГ повинно бути орієнтоване на впровадження цифрових технологій у діяльність компаній даної сфери, прогнозування ними розвитку власних бізнес-процесів на основі «великих даних» та смарт-персоналізацію взаємодії зі споживачем.

В останні роки посилення комплексності політики у сфері ЖКГ забезпечується діяльністю Міністерства розвитку громад та територій. Його структура розкриває галузеві особливості розвитку ЖКГ, а функціональні вектори діяльності департаментів сконцентровані за основними ланками діяльності економічних агентів у сфері ЖКГ. При цьому до основних засад внутрішньої політики України в економічній сфері віднесено, серед іншого, реформування ЖКГ, забезпечення доступності комунальних послуг та підвищення їхньої якості, залучення мешканців до управління об'єктами ЖКГ.

М.В. Квасниця вказує на низку неефективних явищ та невирішених проблем сфери ЖКГ [4]. Нами диференційовано описані урядом України проблеми за рівнями їх прояву, адже в подальшому це дасть змогу встановити інтереси стейкхолдерів діяльності керуючих компаній (табл. 1).

При цьому аналіз змісту проблеми дав змогу встановити рівень, на якому прояв проблеми може стати керованим, а отже, причина появи комплексної проблеми може бути вирішена саме на конкретному рівні. Ці проблеми слід покласти в основу визначення векторів адаптації бізнес-процесів керуючої компанії та формування організаційно-методичних положень їх обліково-інформаційного та контрольного забезпечення.

Аналіз рівня керованості існуючих проблем у сфері якості комунальних послуг за рівнями їх проявів

Причини (виділені на основі [6])	Сторони відносин у сфері ЖКГ*		
	ОУ	КК	СП
1. Неєфективна діяльність Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг	+		
2. Незадовільний фінансово-господарський стан підприємств ЖКГ		+	
3. Інвестиційна непривабливість сфери житлово-комунальних послуг		+	
4. Зношеність основних фондів житлово-комунальної інфраструктури		+	
5. Недофінансування централізованого водопостачання, тепlopостачання і постачання гарячої води органами місцевого самоврядування	+		
6. Низька якість питної води	+		
7. Відсутність довгострокового планування тепlopостачання		+	
8. Низька обізнаність споживачів житлово-комунальних послуг щодо своїх прав та ключових елементів реформи сфери комунальних послуг			+
9. Незахищеність споживача житлово-комунальних послуг	+		

* Умовні позначення: ОУ – органи державного управління та/або місцевого самоврядування; КК – керуюча компанія та/або інші оператори ринку житлово-комунального обслуговування; СП – споживач житлово-комунальних послуг.

Так, незадовільний фінансово-господарський стан підприємств ЖКГ зумовлює неспроможність оновлення матеріально-технічної бази, впровадження сучасних енергозберігаючих технологій, розроблення комплексних інформаційних платформ для взаємодії зі споживачами, що призводить до понаднормових витрат на експлуатацію такої матеріальної бази, високої аварійності систем та житлово-комунальної інфраструктури, зростання потреби у капітальних інвестиціях.

За даними Кабінету Міністрів України, у цій сфері фіксується «значне зростання обсягів збитків <...>; зростання кредиторської <...> та дебіторської <...> заборгованостей; приріст заборгованості з різниці в тарифах <...>» [6]. Недоліки інституційного поля розвитку сфери ЖКГ у цілому та діяльності керуючих компаній підсилюються проблемами матеріально-технічного та фінансового характеру, адже стан житлово-комунальної інфраструктури залишається вкрай низьким, а його експлуатація – неефективною. Крім того, непрозорим є здійснення тарифних розрахунків, а обізнаність споживачів щодо формування ціни та виникнення витрат – низькою, а оператори ЖКГ таку інформацію не розкривають. Тому очевидно є низька інвестиційна привабливість сфери ЖКГ, у т. ч. через незадовільний технічний стан існуючих основних засобів, високий рівень їх зношеності, значну енергоємність існуючих господарських систем, високий рівень втрат тепла тощо.

Суттєвого реформування вимагає система роботи з клієнтами у цифровому середовищі, адже інструментарій хмарних сервісів для взаємодії між надавачами та споживачами житлово-комунальних послуг дає змогу зробити середовище споживання таких послуг та проведення розрахунків за них більш прозорим. А формування масивів даних про взаємодію зі споживачами створює можливості для: 1) визначення нормальних обсягів споживання житлово-комунальних послуг, що дає змогу прогнозувати їхні обсяги з урахуванням сезонності, величини домогосподарств, визна-

чати відхилення від споживання, що можуть свідчити про викривлення фактичних показників споживання; 2) здійснення управління постійними та змінними витратами, адже ці дані становлять базис для розрахунку нормальної сезонної потужності; 3) визначення типових для окремих користувачів обсягів заборгованості за спожиті житлово-комунальні послуги, що дає змогу керуючій компанії планувати надходження коштів у межах стратегії управління ліквідністю; 4) повідомлення про стан розрахунків та зміни тарифів, ознайомлення зі змінами у порядку надання житлово-комунальних послуг, тарифних планів тощо.

Для визначення особливостей та ризиків діяльності керуючої компанії у сфері ЖКГ проаналізовано статистичні показники, які дають уявлення про економічні умови функціонування таких компаній.

Існуючі недоліки обслуговування житлового фонду, значні та невинуваті тарифи на житлово-комунальні послуги, а також прагнення споживачів отримати комплексне житлово-комунальне обслуговування стали передумовами появи керуючих компаній, адже на високомонополізованому ринку вони можуть стати ефективним та прозорим оператором житлово-комунального обслуговування. Однак, вражаючи низькими є показники обладнання житлових площ водопроводом, каналізацією, опаленням, газом та гарячим водопостачанням (рис. 1).

За досліджуваний період (23 роки) приріст житлового фонду, оснащеного водопроводом і каналізацією, зокрема і гарячим водопостачанням, варіюється в межах 11–13%, що є вкрай низьким показником, адже на початку 90-х років ХХ ст. ці засоби комунікації мали 35–50% житлових площ. Це визначає динаміку розширення ринку житлово-комунальних послуг, зокрема визначаючи кількість домогосподарств, що використовують відповідні види послуг. Виходячи з перманентного та всеохоплюючого характеру житлово-комунальних послуг, їх споживання буде зростати зі зростанням житлових площ. У зв'язку із цим формуватиметься

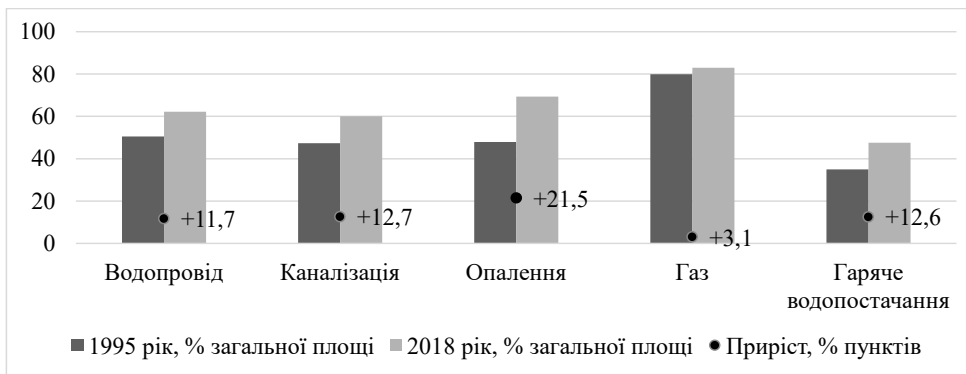


Рис. 1. Зміна питомої ваги обладнаних житлових площ протягом 1990–2018 рр. [1]

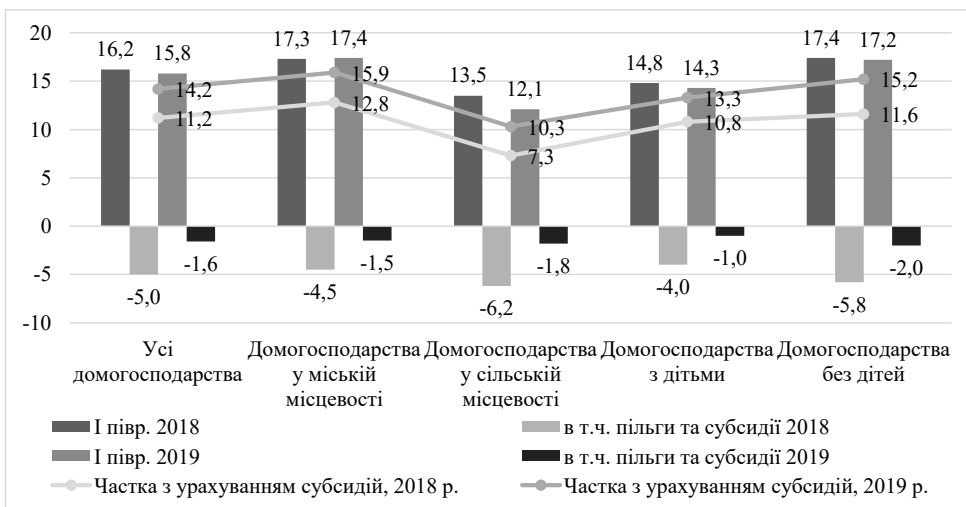


Рис. 2. Зміна питомої ваги оплата житла та комунальних послуг у структурі сукупних витрат домогосподарств у 2018–2019 рр. [7]

навантаження щодо надання послуг на керуючі компанії у сфері ЖКГ, визначатимуться обсяги їхньої господарської діяльності, а отже, і необхідного матеріально-ресурсного забезпечення.

За даними Кабінету Міністрів України, «підприємствами й організаціями протягом 2018 року на виробничо-експлуатаційні та комунально-господарські потреби було використано 60,1 млн Гкал теплоенергії, що на 2,0% більше, ніж у попередньому році» [6]. Це говорить про зростання фізичних обсягів споживання комунальних послуг, зокрема теплоенергії.

Іншим показником, що є суттєвим для визначення обсягів споживання, є частка витрат на такі послуги у структурі витрат домогосподарств. Дане питання має бути проаналізовано з погляду тенденцій зміни цієї частки, адже так визначатимуться рівень депривації населення, ймовірність заборгованості споживачів, оскільки для них вартість таких послуг є обтяжливою (рис. 2).

Показники питомої ваги витрат на житлово-комунальні послуги у структурі витрат населення, а також частка пільг та субсидій, на які така плата зменшується, вказують, що більш обтяжливою є оплата

житлово-комунальних послуг для домогосподарств у міській місцевості, при цьому їхня частка у витратах за останній рік зросла. Високим є рівень навантаження на домогосподарства без дітей (такі домогосподарства є переважно малочисельними, проте обсяги житлової площі на кожного мешканця, як правило, у середньому вище). Загальною тенденцією є суттєве зниження обсягу пільг та субсидій за всіма категоріями домогосподарств.

У ході вивчення затверджених тарифів на водопостачання та водовідведення за регіонами України проведено аналіз варіації показників та встановлено, що найвищими є тарифи на водовідведення за куб. м у Білій Церкві (13,73 грн) та Кропивницькому (13,74 грн), а найнижчими – у Львові (5,56 грн) та Запоріжжі (5,72 грн). Аналогічна ситуація спостерігається і з водопостачанням: 7,1 грн – у Луцьку та 17,63 грн – в Ужгороді. Різниця між тарифами становить майже 2,5 рази. Аналіз варіації таких тарифів на одну особу дав змогу дійти висновку про ще більші асиметрії, адже найнижчий тариф на водовідведення на одну особу у Чернівцях – 35,88 грн, а у Білій Церкві він становить 141,97 грн (різниця у чотири рази). Тариф на водопос-

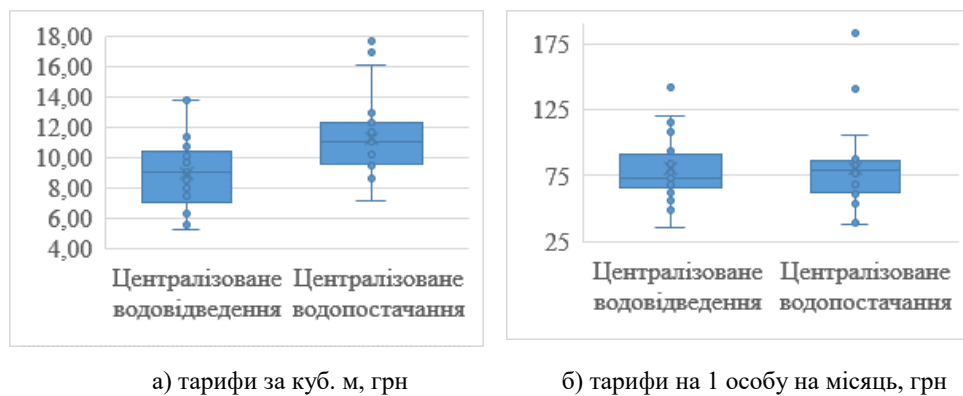


Рис. 3. Аналіз варіації затверджених тарифів на водопостачання та водовідведення (грн/особу) у 2019 р. (N=25) [2; 3]

тачання варіюється з 38,05 грн у Житомирі і 38,91 грн у Луцьку до 182,51 грн у Маріуполі (в 4,8 рази більше). Очевидної ж різниці в доходах у вказаних містах немає, а рівень життя населення та витрати домогосподарств приблизно співвимірні (рис. 3).

За словами В.В. Тітяєва, «існуюча «ручна» практика коригування житлово-комунальних тарифів містить у собі серйозні системні недоліки» [8]. У результаті дослідження нами зафіксовано значні відмінності в обсягах тарифів на окремі види житлово-комунальних послуг, що визначає різне тарифне навантаження на домогосподарство. Із цього робимо висновок, що і заборгованість за житлово-комунальні послуги має різко відрізнятися за регіонами, що впливатиме на фінансово-господарську результативність діяльності керуючих компаній у відповідних регіонах. Водночас із мікроекономічного погляду це стримує розвиток самих підприємств сфери ЖКГ, адже заборгованість за спожиті населенням послуги знижують рівень ліквідності таких суб'єктів господарювання, визначають неможливість оперативного реагування на потреби ремонту матеріально-технічної бази, а також належним чином планувати навіть на нетривалий період обсяги капітальних інвестицій.

Висновки. Динамічні умови розвитку сфери послуг та розвиток процесів цифровізації визначають потребу формування нових бізнес-моделей управління ЖКГ в Україні, адже існуючі донині моделі були радянськими та неефективними. Державна політика у сфері ЖКГ в Україні має орієнтуватися на досягнення розвитку структур ЖКГ, стимулювання впровадження ними

цифрових технологій для розвитку платформ взаємодії зі стейкхолдерами. Інституційне середовище регулювання процесів діяльності у сфері ЖКГ повинно бути орієнтоване на впровадження цифрових технологій у діяльність компаній даної сфери, прогнозування ними розвитку власних бізнес-процесів на основі «великих даних» та смарт-персоналізацію взаємодії цих компаній зі споживачем.

Цифровізація бізнес-процесів зумовлює трансформацію формату накопичення та використання облікової інформації, адже саме інструментарій хмарних сервісів для взаємодії між керуючою компанією та споживачами житлово-комунальних послуг дає змогу зробити середовище споживання послуг та проведення розрахунків більш прозорим. Так, формування масивів даних про таку взаємодію через інтерфейси впроваджених користувацьких платформ створює можливість для: визначення нормальних обсягів споживання житлово-комунальних послуг; здійснення управління постійними та змінними витратами; визначення типових для окремих користувачів/домогосподарств обсягів заборгованості за спожиті житлово-комунальні послуги; надсилання повідомлень про стан розрахунків та зміни тарифів із фіксуванням факту отримання повідомлення та ознайомлення зі змінами у порядку надання житлово-комунальних послуг, тарифних планів. Це дасть змогу прогнозувати обсяги житлово-комунальних послуг з урахуванням сезонності, величини домогосподарств, визначати нормальну сезонну потужність, планувати надходження коштів у межах управління ліквідністю.

Список літератури:

1. Житловий фонд України (1990–2018) / Державна служба статистики України. URL : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm (дата звернення: 15.02.2020).
2. Інформація про тарифи на централізоване водовідведення та водовідведення (з використанням внутрішньобудинкових мереж) для населення по базових підприємствах станом на 1 січня 2020 року. URL : http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2020/01/Tarifi_stoki-na-01.01.20.pdf (дата звернення: 19.02.2020).
3. Інформація про тарифи на централізоване водопостачання та послуги з централізованого постачання холодної води для населення по базових підприємствах станом на 1 січня 2020 року. URL : http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2020/01/Tarifi_voda-na-01.01.20.pdf (дата звернення: 19.02.2020).

4. Квасниця М.В. Проблеми реформування сфери житлово-комунальних послуг. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2016. №. 17(1). С. 90–93.
5. Матвеева Н.М. Щодо формування економічно обґрунтованих тарифів на житлово-комунальні послуги. *Коммунальное хозяйство городов*. 2006. №. 68. С. 115–122.
6. Проект концепції державної політики щодо досягнення цілі 10.5 «Українці отримують якісні комунальні послуги» Програми діяльності Кабінету Міністрів України / Кабінет Міністрів України. URL : <https://program.kmu.gov.ua/meta/ukrainci-otrimuut-akisni-komunalni-poslugi> (дата звернення: 15.02.2020).
7. Структура сукупних витрат / Державна служба статистики України. URL : http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdvvg_rik/dvdg_u/str_vut2010_u.htm (дата звернення: 15.02.2020).
8. Тітяєв В.В. Моніторинг платежів населення за житлово-комунальні послуги. *Коммунальное хозяйство городов*. 2009. №. 89. С. 253–257.

References:

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2019) *Zhytlovyi fond Ukrainy 1990-2018* [Housing Fund of Ukraine 1990-2018]. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm (accessed 15 February 2020)
2. Informatsiia pro taryfy na tsentralizovane vodovidvedennia ta vodovidvedennia (z vykorystanniam vnutrishnobudynkovykh merezh) dlia naseleння po bazovykh pidprijemstvakh stanom na 1 sichnia 2020 roku [Information on tariffs for centralized sewerage (using internal house networks) for the population by basic enterprises on January 1, 2020]. Available at : http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2020/01/Tarifi_voda-na-01.01.20.pdf (accessed 19 February 2020)
3. Informatsiia pro taryfy na tsentralizovane vodovidvedennia ta vodovidvedennia (z vykorystanniam vnutrishnobudynkovykh merezh) dlia naseleння po bazovykh pidprijemstvakh stanom na 1 sichnia 2020 roku [Information on tariffs for centralized sewerage and sewage (using inter-house networks) for the population by basic enterprises on January 1, 2020]. Available at: http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2020/01/Tarifi_stoki-na-01.01.20.pdf (accessed 19 February 2020)
4. Kvasnytsia, M. V. (2016). Problemy reformuvannia sfery zhytlovo-komunalnykh poslug [Problems of reforming the sphere of housing and communal services]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu, Ser.: Ekonomichni nauky*, vol. 17, no. 1, pp. 90-93.
5. Matvieieva, N. M. (2006). Shchodo formuvannia ekonomichno obgruntovanykh taryfiv na zhytlovo-komunalni posluhy [On the formation of economically reasonable tariffs for housing and communal services]. *City utilities*, 68, 115-122.
6. Kabinet Ministriv Ukrainy (2019). *PROEKT Kontseptsii derzhavnoi polityky shchodo dosiahnennia tsili 10.5 «Ukrainci otymuut yakisni komunalni posluhy» Prohramy diialnosti Kabinetu Ministriv Ukrainy* [DRAFT Government Policy Concept on Achieving Goal 10.5 “Ukrainians Receive Quality Utilities” Program of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. Available at : <https://program.kmu.gov.ua/meta/ukrainci-otrimuut-akisni-komunalni-poslugi> (accessed 15 February 2020)
7. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2019). *Struktura sukupnykh vytrat* [Structure of total costs]. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/gdvvg_rik/dvdg_u/str_vut2010_u.htm (accessed 15 February 2020)
8. Titiaiev, V. V. (2009). *Monitorynh platezhiv naseleння za zhytlovo-komunalni posluhy* [Monitoring of public payments for housing and communal services]. *City utilities*, 89, 253-257.

ОТРАСЛЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ СФЕРЫ ЖКХ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Жилищно-коммунальное хозяйство является специфической сферой национальной экономики с присущими особенностями институциональной среды, социально-экономического значения, механизмов взаимодействия экономических агентов. Эти аспекты находятся под значительным влиянием макроэкономической ситуации, определяющей цену на местные ресурсы, покупательную способность домохозяйств, а тенденции международных отношений определяют цены на энергоносители. В этих условиях возрастают риски деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ, повышается уровень неопределенности их операционной бизнес-среды. Поэтому система бухгалтерского учета должна адаптироваться к динамичным условиям, ведь усложняется механизм взаимодействия компаний с потребителями, ужесточаются требования повышения прозрачности раскрытия информации

Ключевые слова: *управляющая компания в сфере ЖКХ, система бухгалтерского учета, жилищно-коммунальные услуги, жилищно-коммунальная инфраструктура, жилищно-коммунальные тарифы.*

**SECTORAL FEATURES OF HOUSING AND COMMUNAL MANAGERIAL COMPANIES
AND THEIR INFLUENCE ON ORGANIZATIONAL
AND METHODOLOGICAL PROVISIONS OF ACCOUNTING**

The development of service sector basing on client-oriented business concept requires the modernization of business system. In particular it could be the transformation of the housing and communal services system with alternative legal forms of consumer services actors. The state requires the demonopolisation of this sector, widening spectrum of market actors, for example involvement of private companies in the organization of housing and communal services. Current level of housing supply by water, sewerage, heating, gas and hot water determines the dynamics of this market, in particular by the determining the number of households using the appropriate types of services. In this case, we could predict the burden of services provision to the housing and communal services management companies, as well as determine the volume of economic activity, and the necessary resources. The institutional environment for the regulation of housing and communal services market should be focused on the digital technologies implementation in the companies' activities, predicting their development and each business process basing on "big data" and smart personalization for the consumers' interactions. A customer service system also requires significant reform under the conditions of digital environment, because cloud services is a great tool for the providers' and consumers' interactions on housing and communal services consumptions, as well as more transparent payments. Forming data sets on customer interactions (including using digital platform) makes opportunities for: determination of normal volumes of consumption of housing and communal services; managing fixed and variable costs; definition of typical volumes of debt for consumed housing and communal services; sending messages on the payment status and changes in tariffs, orders of housing and communal services provision, tariff plans. It will allow forecasting of housing and communal services consumption, determining the normal seasonal capacity, planning cash flows within the framework of the liquidity management strategy.

Key words: housing and utility management company, SWOT analysis, accounting tasks, housing and communal services, housing and communal infrastructure.