УДК 332.8

© К. В. Яркина, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
E-mail: yarkina.ksyu@mail.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2018-15-4-223-226

© К. V. Yarkina, post-graduate student
(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering)
E-mail: yarkina.ksyu@mail.ru

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В ЖКХ

PROBLEMS OF ENTREPRENEURSHIP DEVELOPMENT IN THE FIELD OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Рассматриваются проблемы и тенденции развития предпринимательства в ЖКХ. Выполнен анализ статистических данных стоимости жилищно-коммунальных услуг, выручки управляющих компаний, среднемесячной заработной платы. Выявлены тенденции, связанные с платежеспособностью населения и динамикой роста цен на услуги ЖКХ.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, предпринимательство, проблемы, тенденции, реформирование.

The article deals with the problems and trends of entrepreneurship development in the field of housing and communal services. The author presents the results of analysis of statistical data on the cost of housing and communal services, the revenues of management companies, the average monthly wage. Some trends related to the solvency of the population and the dynamics of growth in prices for housing and communal services are identified.

Keywords: housing and communal services, entrepreneurship, problems, trends, reformation.

Задача ЖКХ состоит в предоставлении жителям услуг по обслуживанию зданий, проведении текущего и капитального ремонта, обеспечении населения необходимыми ресурсами [5]. Сбой в работе ЖКХ приводит к возникновению социальных и экономических проблем, что обуславливает значимость данной сферы для исследования.

Согласно исследованию, проведенному при поддержке Российского фонда фундаментальных исследований, среди проблем ЖКХ наиболее значимыми являются [7]:

- нерациональное использование ресурсов;
- психологическая неготовность населения и представителей всех структур ЖКХ к эффективному реформированию отрасли;
- сильная изношенность основных фондов, неудовлетворительное состояние большого удельного веса жилых зданий и т. п.;
- низкая энергоэффективность коммунальных сетей и жилищного фонда;
- низкое качество предоставляемых услуг;

- отсутствие прозрачности начисления платы, сложность производства перерасчетов на практике, дополнительные поборы;

- невысокая конкуренция на рынке управляющих компаний и др.

Субъекты ЖКХ — это предпринимательские структуры (управляющие компании, ресурсоснабжающие организации), а также сами жители и государство. В процессе формирования межсубъектных отношений сложились определенные тенденции, которые и определяют направление дальнейшего развития сферы ЖКХ.

Реализация процесса реформирования ЖКХ направлена на совершенствование системы управления жилым фондом, а также повышение эффективности ее функционирования [1, 8]. Отсутствие достаточного уровня конкуренции между компаниями ЖКХ — причина низкого качества оказания коммунальных услуг, непривлекательности отрасли [3] и, как следствие, ухудшения финансового состояния предприятий данной сферы.

Проанализировав статистические данные за 2017 год, можно сказать, что сальдированный финансовый результат деятельности организаций, занимающихся эксплуатацией жилого фонда, — отрицательный. Динамика изменения выручки данных компаний (без субъектов малого предпринимательства) представлена на рис. 1.

С 2010 года выручка управляющих компаний снижалась, однако в 2015 году она превысила значение предыдущего года. Как видно из рис. 1, уменьшение убытка связано с реформированием системы ЖКХ. Однако график показывает, что данный процесс еще не завершен и нужны дальнейшие изменения, чтобы повысить привлекательность отрасли для инвесторов и предпринимателей. Большую роль в этом играет задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, которая в 2015 году составила 135 823,2 млн руб., что составляет 6,4 % от начисленных жилищно-коммунальных платежей¹.

В настоящее время Правительство РФ планирует выйти на рыночные цены предоставления услуг [2]. Это будет способствовать формированию конкуренции на рынке жилищно-коммунальной сферы и повышению качества обслуживания потребителей.

Ценообразование в данной отрасли осуществляется преимущественно с помощью тарифов². Динамика стоимости жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц в 2010–2016 годах отражена на рис. 2. Данные представлены в соответствии с региональными стандартами стоимо-

¹ Жилищное хозяйство в России 2016: стат. сб. / Росстат. М., 2016. 63 с.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 15.

Рис. 1. Динамика изменения выручки управляющих компаний по годам, млн руб.

сти услуг ЖКХ по Санкт-Петербургу, установленными в соответствии со следующими постановлениями правительства Санкт-Петербурга: от 15 января 2010 года № 9 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг» (с изменениями на 11 августа 2010 года); от 30 декабря 2010 г. № 1824 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг» (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2011 № 1053, от 29.02.2012 № 192); от 19 июня 2012 года № 618 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг»; от 24 сентября 2012 года № 1010 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг»; от 6 июня 2013 года № 397 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг» (с изменениями на 13 марта 2014 года); от 12 августа 2014 года № 712 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг»; от 26 декабря 2014 года № 1247 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг» (с изменениями на 10 марта 2015 года); от 10 июня 2015 года № 521 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг» (с изменениями на 29 октября 2015 года); от 30 декабря 2015 года № 1225 «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг» (с изменениями на 31 октября 2016 года).

Как показывает рис. 2, стоимость услуг ЖКХ преимущественно росла в течение всего исследуемого периода, незначительно снизившись в 2013 году.

Для оценки роста стоимости услуг ЖКХ предлагается оценить рост среднемесячной за-

Рис. 2. Стоимость жилищно-коммунальных услуг на человека в месяц, руб.

рабочей платы и сопоставить темпы ее прироста с динамикой прироста стоимости жилищно-коммунальных услуг (рис. 3, 4) с опорой на статистические данные по стране за 2016 год.

Прирост заработной платы имеет положительную тенденцию к повышению. Вместе с тем заработная плата растет пропорционально росту цен на потребительские товары и услуги. Индекс потребительских цен, характеризующий уровень инфляции в стране, составил в 2015 и 2016 годах соответственно 112,91 и 105,39 %.

Темпы роста стоимости жилищно-коммунальных услуг значительно меньше темпов роста заработной платы. Такое положение дел, впрочем, связано с тем, что государство поддерживает развитие данного направления деятельности, а также способствует повышению финансовой привлекательности отрасли для частных инвесторов [4].

Проведенные исследования показывают, что в последние годы отмечено повышение средней зарплаты при снижении темпов роста стоимости жилищно-коммунальных услуг. На 2016 год оплата стоимости жилищно-коммунальных услуг составляла 5,29 % от средней заработной платы без учета электроэнергии, телефонной связи и потребленного газа (рис. 5).

В зарубежных странах, где доля стоимости жилищно-коммунальных услуг в структуре заработной платы составляет значительно большую часть [6], рост тарифов на коммунальные услуги может достигать до 140 % за 10 лет³.

³ См. официальный сайт Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству. URL: <http://komitet2-24.km.duma.gov.ru/> (дата обращения: 24.03.2018).

Рис. 3. Среднемесячная заработная плата по Санкт-Петербургу, руб.

Рис. 4. Динамика темпов прироста стоимости услуг ЖКХ и заработной платы по Санкт-Петербургу

Рис. 5. Доля стоимости жилищно-коммунальных услуг в процентах от средней заработной платы

Подводя итоги, можно сказать, что большое количество неоплат потребителями услуг ЖКХ приводит к убыткам предприятий, что в свою очередь отрицательно сказывается на качестве предоставляемых услуг и удовлетворенностью потребителей.

По мнению автора, проблемы развития предпринимательства в сфере ЖКХ могут быть решены только после увеличения стоимости жилищно-коммунальных услуг вплоть до стоимости, соответствующей рыночным оценкам коммунальных услуг. Это позволит снизить задолженность управляющих компаний и повысить качество предоставляемых услуг.

Разработка стандартов качества для жилищно-коммунальной сферы поможет регулировать данный вопрос. Важную роль здесь будет играть повышение ответственности населения.

Библиографический список

1. Амбарцумян С. Г. Проблемы модернизации жилищной сферы в РФ // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Сер.: «Экономика». 2016. № 1 (15). С. 74–78.
2. Блинов А. О., Угрюмова Н. В. Управленческие аспекты развития социально-экономических систем ЖКХ // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Сер.: «Экономика». 2016. № 1 (15). С. 51–55.
3. Гайнанов Д. А., Спирина Л. И. Система мониторинга и оценки качества как важнейший элемент реализации клиентоориентированного подхода в сфере жилищно-коммунальных услуг // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Сер.: «Экономика». 2015. № 1 (11). С. 123–128.
4. Иваненко Л. В., Солодова Е. П. Приоритетные направления деятельности субъектов малого предпринимательства в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг в Самарском регионе // Вестник Самарского государственного университета. 2014. № 14 (115). С. 31–38.
5. Комиссарова Л. А. Природа жилищно-коммунальных услуг как социально значимого общественного блага // Вестник НГИЭИ. 2014. С. 55–62.
6. Седаков Д. А. Развитие жилищно-коммунального хозяйства: зарубежный опыт // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Сер.: «Экономика». 2015. № 1 (11). С. 158–163.
7. Соколова С. А., Борисова К. В. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства как индикатор состояния общества // Фундаментальные исследования. 2016. № 11 (Ч. 4). С. 870–874.
8. Толмачев Д. Е., Ульянова Е. А., Плинер Л. М. Развитие малого и среднего бизнеса в регионе: формирование приоритетных направлений на примере Свердловской области // Экономика региона. 2015. № 1. С. 115–130.

References

1. Ambartsumyan S. G. *Problemy modernizatsii zhilishchnoy sfery v RF* [Problems of modernization of the housing sphere in the Russian Federation]. *Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovanie, ehkonomika. Ser. «Ehkonomika» – UGNTU Bulletin. Science, education, economy. Ser. “Economy”*, 2016, no. 1 (15), pp. 74–78.
2. Blinov A. O., Ugryumova N. V. *Upravlencheskie aspekty razvitiya sotsial’no-ehkonomicheskikh sistem*

ZhKKh [Administrative aspects of development of social and economic systems of housing and public utilities]. *Nauka, obrazovanie, ehkonomika. Ser. «Ehkonomika» – UGNTU Bulletin. Science, education, economy. Ser. “Economy”*, 2016, no. 1 (15), pp. 74–78.

3. Gaynanov D. A., Spirina L. I. *Sistema monitoringa i otsenki kachestva kak vazhneyshiy ehlement realizatsii klientoorientirovannogo podkhoda v sfere zhilishchno-kommunal’nykh uslug* [The system of monitoring and assessment of quality as the most important element of realization of customer-oriented approach in the sphere of housing and communal services]. *Vestnik UGUEhS. Nauka, obrazovanie, ehkonomika. Ser. «Ehkonomika» – UGUES Bulletin. Science, education, economy. Ser. “Economy”*, 2015, no. 1 (11), pp. 123–128.

4. Ivanenko L. V., Solodova E. P. *Prioritetnye napravleniya deyatel’nosti sub’ektov malogo predprinimatel’sstva v sfere okazaniya zhilishchno-kommunal’nykh uslug v Samarskom regione* [Priority activities of small business entities in the sphere of rendering housing and communal services in the Samara region]. *Vestnik Samarskogo gosudarstvennogo universiteta – Bulletin of Samara State University*, 2014, no. 14 (115), pp. 31–38.

5. Komissarova L. A. *Priroda zhilishchno-kommunal’nykh uslug kak sotsial’no znachimogo obshchestvennogo blaga* [Nature of housing and communal services as socially important public benefit]. *Vestnik NGIEhI – NSEEU Bulletin*, 2014, pp. 55–62.

6. Sedakov D. A. *Razvitie zhilishchno-kommunal’nogo khozyaystva: zarubezhnyy opyt* [Housing and communal services development: foreign experience]. *Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovanie, ehkonomika. Ser. «Ehkonomika» – UGNTU Bulletin. Science, education, economy. Ser. “Economy”* 2015, no. 1 (11), pp. 158–163.

7. Sokolova S. A., Borisova K. V. *Problemy zhilishchno-kommunal’nogo khozyaystva kak indikator sostoyaniya obshchestva* [Housing and communal services problems as indicator of the condition of society]. *Fundamental’nye issledovaniya – Fundamental research*, 2016, no. 11, pp. 870–874.

8. Tolmachev D. E., Ul’yanova E. A., Pliner L. M. *Razvitie malogo i srednego biznesa v regione: formirovanie prioritetnykh napravleniy na primere Sverdlovskoy oblasti* [Development of small and medium business in the region: formation of the priority directions on the example of Sverdlovsk region]. *Ehkonomika regiona – Economy of the region*, 2015, no. 1, pp. 115–130.