УДК 338.4

© С. П. Куралов, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)
E-mail: es@spbgasu.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-1-204-216

© S. P. Kuralov, post-graduate student
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering,
St. Petersburg, Russia)
E-mail: es@spbgasu.ru

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

SYSTEMATIZATION OF FACTORS AFFECTING THE FUNCTIONING OF THE HOUSING AND COMMUNAL SERVICES` SPHERE

Систематизированы факторы, влияющие на функционирование сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ): экономические, технические, информационные, институциональные, влияние которых носит отрицательный характер, и факторы, описываемые с позиций теории конкуренции, положительно характеризующие сферу ЖКХ. Сложность осуществления деятельности сочетается с высокой долей планируемости и прогнозируемости. Конкуренция среди компаний возможна, но речь, скорее всего, может идти об их конкурентных преимуществах, основанных на инновационных технологиях или в основу которых будет заложен более рациональный расход имеющихся ресурсов при осуществлении хозяйственной деятельности.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, факторы, теория конкуренции, проблемы, прогнозируемость, конкурентные преимущества.

The article systematizes the factors affecting the functioning of the housing and communal services` sphere (HCS), such as economic, technical, informational, institutional factors, the influence of which is negative; and factors described from the standpoint of the competition theory positively characterizing the sphere of housing and communal services. The complexity of carrying out activities is combined with a high proportion of schedulability and forecastability. Competition among companies is possible, but most likely it can be about their competitive advantages based on innovative technologies, or competitive advantages, which will be based on a more rational use of available resources in the implementation of economic activities.

Keywords: housing and communal services, factors, competition theory, problems, forecastability, competitive advantages.

Говоря о сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), необходимо помнить, что она является важнейшей для экономики страны и ее граждан.

Речь в экономических исследованиях идет о решении очень важных практических задач: ресурсах, тарифах, информационном обеспечении [1, 11–19], а проблема недостаточно эффективной работы управляющей компании (УК) практически не ставится. Можно сказать, что теоретическая основа для исследования возможной конкуренции в данной сфере находится в стадии формирования, что позволяет рассматривать проблемы обеспечения конкурентоспо-

собности УК в различных аспектах, а именно поведенческом, функциональном и др.

Большого разнообразия в западной научной литературе по тематике ЖКХ также не наблюдается. Там, как правило, жилье частное или арендное. В первом случае проблема обслуживания дома — это личная проблема жильцов, и каждый дом решает ее в частном порядке. Во втором случае речь идет скорее об услугах сервиса, что тоже имеет свою специфику. Большой упор делается на современные концепции «Умного города» как некоторой комфортной и безопасной среды обитания [10].

Начиная любое экономическое исследование, необходимо определить те организации, о

которых пойдет речь. Если обратиться к ОКВЭ, то к сфере ЖКХ можно отнести многие виды деятельности по обеспечению, благоустройству, транспорту и пр.

Например, энергетическое обслуживание осуществляют организации, относящиеся к электростанциям, электрическим сетям, котельным и пр. Сюда же относится обеспечение газом и теплом.

Санитарным обслуживанием населения занимаются организации по утилизации отходов, санитарной обработке помещений, обеспечению работы водопровода, уборке мусора, ремонту хозяйством и пр.

Транспортное обслуживание подразумевает перевозку пассажиров и грузов.

Предприятия, занимающиеся благоустройством, организуют нормальное функционирование уличного освещения, дорог, насаждений и пр.

Для настоящего исследования интерес представляют организации, виды деятельности которых включают оказание жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) по обслуживанию территорий как внутри дома (внутридомовые территории), так и вокруг (придомовые территории).

К ЖКУ относят:

- содержание общего имущества жилого дома, начиная от крыш и чердаков и заканчивая цокольными помещениями и подвалами, а также придомовой территории;
- устранение неисправностей в системе отопления, водоснабжения, электроснабжения и пр. (техническое обслуживание и ремонт);
- подготовительные мероприятия к сезонному изменению функционирования систем обеспечения;
- обслуживание лифтов, ремонт общего имущества дома, коммуникаций, объектов;

• вывоз бытовых отходов и их утилизация. ЖКУ имеют особенности, которые нельзя не учитывать при их рассмотрении:

- массовость;
- повседневная востребованность;
- невозможность накопления и хранения;
- отсутствие взаимозаменяемости.

Это предъявляет к ним определенные требования для обеспечения благополучия граждан, экологической безопасности:

- своевременность;
- качественное выполнение;
- полнота предоставления.

Однако существует ряд проблем, которые затрудняют функционирование организаций сферы ЖКХ, препятствуют своевременности, полноте и качеству предоставляемых ЖКУ и являются предметом внимания общества и органов власти.

1. Неудовлетворительное состояние жилищного фонда. По данным Росстата, удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего фонда на 2018 г. составлял 0,7 % (табл. 1), и тенденция его увеличения продолжается в последние годы¹. За 2020 г. такие данные не опубликованы.

В государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) приведены данные, показанные на рис. 1.

По данным этой системы можно выявить еще одну проблему, связанную с работой со статистическими данными: не по всем многоквартирным домам (МКД) представлена информация об износе. Как видно из табл. 2, информация в ГИС ЖКХ представлена только по 46,05 % МКД, что делает информацию о действительном износе жилищного фонда несколько расплывчатой.

¹ Жилищное хозяйство в России. Стат. сб. Росстат. Ж72. М., 2019. 78 с.

Таблица 1

Аварийный жилищный фонд (на конец года, общая площадь жилых помещений)²

Показатели	2010 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Аварийный жилищный фонд, тыс. м ²	20 460,4	19 625,0	22 722,9	24 575,8	473,8
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	0,6	0,5	0,6	0,7	0,7

² Жилищное хозяйство в России. Стат. сб. Росстат. Ж72. М., 2019. 78 с.

Рис. 1. Средний процент износа МКД по году ввода в эксплуатацию³

³ Данные по информации ГИС ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration> (по состоянию на 07.01.2021).

Таблица 2

Анализ технического состояния многоквартирных домов⁴

Федеральные округа / Субъекты РФ	Количество МКД, размещенных в системе	МКД, по которым в Системе размещена информация об общем износе			Количество МКД, у которых в Системе размещен способ управления
		Кол-во МКД	%	Средний процент износа	
Российская Федерация	1 244 195	573 005	46.05	31.75	545 807
Дальневосточный федеральный округ	101 868	40 045	39.31	36.19	36 743
Приволжский федеральный округ	269 137	112 050	41.63	29.75	106 182
Северо-Западный федеральный округ	161 472	83 080	51.45	31.55	79 924
Северо-Кавказский федеральный округ	26 486	18 134	68.47	34.91	16 364
Сибирский федеральный округ	173 106	58 533	33.81	33.57	55 397
Уральский федеральный округ	100 157	65 884	65.78	32.14	64 397
Центральный федеральный округ	311 939	148 595	47.64	30.55	141 951
Южный федеральный округ	100 030	46 684	46.67	32.87	44 849

⁴ Там же.

Этот же недостаток содержится в информации о многоквартирных домах с точки зрения способов управления (данные по информации, размещенной в ГИС ЖКХ, в том же разделе⁵).

1 276 810 (99,39 %) МКД размещены в ГИС ЖКХ РФ с указанием способов управления:

- 619 263 — управляющая организация;
- 51 933 — ТСЖ, ЖСК, ЖК, иной кооператив;
- 145 283 — непосредственное управление;
- 29 465 — не выбран;
- 430 866 — информация о способе управления не размещена в системе.

Здесь иллюстрируется не только отсутствие информации по некоторому количеству МКД, но и проблема того, что способ управления МКД не выбран.

2. Изношенность основных фондов производства мешает повышению эффективности функционирования системы ЖКХ, передачи и распределения тепловой энергии.

3. Отсутствие масштабных инвестиций также не способствует эффективной работе системы ЖКХ (табл. 3, 4, 5) [8].

4. Высокие тарифы и их необусловленный рост. Населению важно понимать, как расходуются немалые средства, которые они платят за ЖКУ, как формируются тарифы ресурсоснабжающих организаций (РСО) и почему они растут. Множество нарушений в данной сфере проиллюстрировано в табл. 6.

5. Снижение качества и безопасности предоставляемых ЖКУ обуславливает неудовлетворительную работу системы ЖКХ [2, 9].

Причин здесь можно выделить две.

- Неэффективная работа старых коммуникаций вызывает потерю энергии, оплачиваемую

⁵ Данные по информации ГИС ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration> (по состоянию на 08.01.2021).

Таблица 3

Инвестиции в жилые здания и помещения (в фактически действовавших ценах)⁶

Показатели	2017 г.	2018 г.
Всего, млн руб.	2 177 884	2 237 167
Проценты от общего объема инвестиций в основной капитал	13,6	12,7

⁶ Жилищное хозяйство в России: Стат. сб. Росстат. Ж72. М., 2019. 78 с.

Таблица 4

Инвестиции в основной капитал, направленные на развитие видов экономической деятельности, относящиеся к коммунальному хозяйству (в фактически действовавших ценах, млн руб.)*⁷

	2017 г.	2018 г.
Распределение газообразного топлива по газораспределительным сетям	77 755,3	93 591,2
Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	8631,3	7740,6
Распределение воды для питьевых и промышленных нужд	41 333,4	45 262,7
Сбор и обработка сточных вод	40 120,3	41 705,9
Распределение электроэнергии	28 273,9	24 310,6

* Без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

⁷ Там же.

Таблица 5

Расходы консолидированного бюджета Российской Федерации на жилищно-коммунальное хозяйство (по данным Федерального казначейства)⁸

Годы	Всего, млрд руб.	В процентах	
		от общего объема расходов	к ВВП
2010	1071,4	6,1	2,3
2015	979,9	3,3	1,2
2016	992,6	3,2	1,2
2017	1209,9	3,7	1,3
2018	1324,1	3,9	1,3

⁸ Там же.

жильцами дома. Оснащенность многоквартирных домов общедомовыми приборами учета оставляет желать лучшего (рис. 2).

• В сфере ЖКХ отсутствует контроль над соответствием квалификации работников требованиям профессиональных стандартов. Из-за этого страдают качество и безопасность ЖКУ. Кроме того, отсутствие государственного контроля приводит к многочисленным правонарушениям в этой сфере (табл. 7).

Таблица 6
Привлечение ресурсоснабжающих организаций и их должностных лиц к административной ответственности⁹

Федеральные округа / Субъекты РФ	Общее количество РСО	РСО, привлеченные к административной ответственности		Постановления по делу об административном правонарушении							
		кол-во	%	Общее количество постановлений	Постановления о назначении административного наказания		Постановления о прекращении производства по делу		Постановления по делу об административном правонарушении отменены		
					кол-во	%	кол-во	%	кол-во	%	
Российская Федерация	13 677	5 182	37.89	30 376	25 388	83.58	4 777	15.73	211	0.69	
Дальневосточный федеральный округ	1 181	401	33.95	2 254	1 831	81.23	421	18.68	2	0.09	
Приволжский федеральный округ	3 183	1 385	43.51	7 163	5 991	83.64	1 082	15.11	90	1.26	
Северо-Западный федеральный округ	1 135	299	26.34	1 250	913	73.04	335	26.80	2	0.16	
Северо-Кавказский федеральный округ	398	180	45.23	2 523	2 233	88.51	290	11.49	0	0.00	
Сибирский федеральный округ	2 331	854	36.64	2 915	2 434	83.50	467	16.02	14	0.48	
Уральский федеральный округ	1 194	525	43.97	3 240	2 453	75.71	735	22.69	52	1.60	
Центральный федеральный округ	3 018	853	28.26	5 171	4 641	89.75	530	10.25	0	0.00	
Южный федеральный округ	1 382	726	52.53	5 860	4 892	83.48	917	15.65	51	0.87	

Примечание: Данные сформированы на основании информации о привлечении к административной ответственности ресурсоснабжающих организаций и их должностных лиц

⁹ Данные по информации ГИС ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#/houses-condition/deterioration>. (по состоянию на 07.01.2021).

Рис. 2. Оснащенность МКД общедомовыми приборами учета¹⁰

¹⁰ Данные по информации ГИС ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/common-meters> (по состоянию на 02.01.2021).

6. *Задолженность по финансовым обязательствам организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда, также можно назвать фактором, отрицательно влияющим на эффективность функционирования системы ЖКХ (табл. 8).*

Необходимо оговориться, что, на наш взгляд, деятельность УК, которые рассматриваются в данной статье, не может быть представлена как чисто предпринимательская: формально отсутствует признак получения прибыли, а риски связаны не с получением прибыли, а скорее с внешними экономическими, техническими и форс-мажорными факторами [7].

Исходя из этого, можно начинать изучение возможностей оценки конкурентоспособности УК с момента вступления их на рынок в соответствии с теорией конкуренции [5, 6].

Первой характеристикой сферы ЖКХ может выступать показатель «**Потенциал продаж**» (рис. 3)¹¹.

Данные отчета «Анализ рынка жилищно-коммунальных услуг в России» предоставлены BusinesStat в 2020 г. По данным аналитиков в 2015–2019 гг., оборот рынка в стране увеличился на 26,5 % за счет увеличения числа обслуживаемых помещений и повышения тарифов на ЖКУ.

В 2022–2024 гг. рынок будет расти в среднем на 5,3 % ежегодно благодаря увеличению тари-

фов [4]. То есть исследуемый показатель «Потенциал продаж», на наш взгляд, можно оценить как практически постоянную величину с умеренным ростом.

Кроме того, сфера ЖКХ характеризуется низкой рентабельностью (как правило, 3–5 % в год) (табл. 9). Рост показателя рентабельности для УК возможен при абсолютной собираемости платежей и внедрений достижений научно-технического прогресса. Проще всего это проиллюстрировать на примере внедрений мероприятий по энергосбережению в ЖКХ (табл. 10, 11).

Можно сказать, что по исследуемому показателю «Потенциал продаж» сфера ЖКХ безусловно уступает другим видам деятельности, а именно, по показателю рентабельности и по возможным рискам, связанным с изменением законодательства. Но при внедрении в свою деятельность инноваций, соответствующих веяниям времени, создание конкурентоспособной УК вполне возможно [3].

Вторым показателем может выступать «**Потенциал с точки зрения спроса**».

Здесь сфера ЖКХ выглядит достаточно привлекательной. Потребителями ее услуг являются абсолютно все физические и юридические лица. Даже несмотря на наличие некоторой доли неплатежей, спрос можно охарактеризовать как вполне платежеспособный (табл. 12).

Переход клиентов в другую УК достаточно редок, но требования к качеству предоставляе-

¹¹ BusinesStat — разработчик готовых обзоров промышленных и потребительских рынков России, СНГ, других регионов и стран мира. URL: <https://marketing.rbc.ru/articles/11590/>

Таблица 7

Привлечение организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД, и их должностных лиц к административной ответственности¹²

Федеральные округа / Субъекты РФ	Общее количество организаций	Организации, привлеченные к административной ответственности		Общее количество постановлений	Постановления по делу об административном правонарушении							
		кол-во	%		Постановления о назначении административного наказания		Постановления о прекращении производства по делу		Постановления по делу об административном правонарушении отменены			
					кол-во	%	кол-во	%	кол-во	%	кол-во	%
Российская Федерация	69 521	25 210	36,26	185 727	153 420	82,61	31 598	17,01	709	0,38		
Дальневосточный федеральный округ	4 172	1 405	33,68	9 876	7 400	74,93	2 349	23,78	127	1,29		
Приволжский федеральный округ	15 415	5 732	37,18	36 803	30 438	82,71	6 224	16,91	141	0,38		
Северо-Западный федеральный округ	10 160	2 969	29,22	15 326	12 174	79,43	3 110	20,29	42	0,27		
Северо-Кавказский федеральный округ	2 556	626	24,49	2 473	2 206	89,20	266	10,76	1	0,04		
Сибирский федеральный округ	7 087	2 672	37,70	12 049	9 692	80,44	2 281	18,93	76	0,63		
Уральский федеральный округ	5 598	2 552	45,59	11 634	9 233	79,36	2 261	19,43	140	1,20		
Центральный федеральный округ	15 873	5 205	32,79	77 098	65 231	84,61	11 782	15,28	85	0,11		
Южный федеральный округ	8 705	4 067	46,72	20 468	17 046	83,28	3 325	16,24	97	0,47		

¹² Данные по информации ГИС ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#/houses-condition/deterioration>. По состоянию на 07.01.2021).

Таблица 8

Задолженность по финансовым обязательствам организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда, млн руб.¹³

Показатели	2010 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Суммарная задолженность по обязательствам	127 733	145 699	234 119	136 541	148 964
в том числе просроченная	21 807	22 721	21 647	19 139	19 627
Из суммарной задолженности:					
кредиторская задолженность	113 390	136 322	186 944	128 419	140 132
в том числе просроченная	20 990	22 592	21 561	19 005	19 529
задолженность по кредитам банков и полученным займам	14 343	9377	47 175	8122	8832
в том числе просроченная	817	129	86	134	98
дебиторская задолженность	108 458	119 369	127 414	114 593	121 792
в том числе просроченная	18 101	20 190	19 684	21 687	22 693

¹³ Жилищное хозяйство в России. Стат. сб. Росстат. Ж72. М., 2019. 78 с.

мых ЖКУ высоки. Поэтому риск потерять долю рынка присутствует.

Тем не менее, широкая целевая аудитория и постоянный характер спроса обуславливают высокую привлекательность сферы ЖКХ по данному показателю.

Третьим показателем может выступать «**Конкуренция**».

Одной из характеристик сферы ЖКХ является однородность услуг с одновременной индифферентностью населения к организациям, их оказывающим. Заменить ЖКУ другими невозможно. С точки зрения цены, они находятся примерно на одинаковом уровне. Изменять их цену можно не чаще двух раз в год и при условии объективных предпосылок роста. Барьеров на вход в отрасль по издержкам практически не существует, присутствует только законодательное ограничение в виде лицензирования. Количество участников рынка велико, но и убыточные УК тоже присутствуют. Нормативно-правовую базу, регулирующую деятельность компаний в сфере ЖКХ, необходимо постоянно корректировать и реформировать в соответствии с изменяющимися условиями.

Таким образом, по этому показателю оценить сферу ЖКХ можно как умеренно привлекательную.

Четвертым показателем могут быть «**Рыночные тренды и тенденции**».

Как уже было показано, сфера ЖКХ — достаточно устойчивая по группе потребителей и их платежеспособности. Финансовые показатели

Таблица 9

Основные финансовые показатели работы организаций по виду экономической деятельности «Управление эксплуатацией жилищного фонда за вознаграждение или на договорной основе»¹⁴

Показатели	2017 г.	2018 г.
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн руб.	-1787	-3357
Сумма прибыли, млн руб.	9551	7780
Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций, %	71,4	70,4
Сумма убытка, млн руб.	11338	11137
Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций, %	28,6	29,6
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %	0,5	-0,1
Рентабельность активов, %	-0,6	-1,0
Коэффициент автономии (на конец года), %	12,9	7,0
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (на конец года), %	-11,1	-19,0
Коэффициент текущей ликвидности (на конец года), %	108,0	103,5

¹⁴ Жилищное хозяйство в России. Стат. сб. Росстат. Ж72. М., 2019. 78 с.

Рис. 3. Оборот рынка жилищно-коммунальных услуг в России в 2015–2019 гг.¹⁵¹⁵ URL: <https://marketing.rbc.ru/articles/11590/>

и вероятность банкротства зависят от правильной ценовой политики, качества и безопасности предоставляемых услуг, то есть от субъективных факторов. Внешние факторы — изменение законодательства и пр. — могут оказать негатив-

ное влияние на функционирование сферы ЖКХ. Как внешние, так и внутренние факторы подробно описаны в начале исследования. Можно предположить, что высокая прогнозируемость может нивелировать в какой-то степени влияние

Таблица 10

**Затраты организаций коммунального комплекса на мероприятия по энергосбережению
(на конец года, млн руб.)¹⁶**

Показатели	2010 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Затраты организаций водопроводных хозяйств на мероприятия по энергосбережению	1552,7	2523,0	2573,4	2560,8	2139,0
Затраты организаций канализационных хозяйств на мероприятия по энергосбережению	594,7	1770,8	1018,0	997,1	1147,2
Затраты организаций, снабжающих теплоэнергией и горячей водой, на мероприятия по энергосбережению	12 185,4	18 777,1	29 769,7	27 466,0	27 885,1

¹⁶ Жилищное хозяйство в России. Стат. сб. Росстат. Ж72.М., 2019. 78 с.

Таблица 11

Экономия, полученная организациями коммунального комплекса от проведенных мероприятий по энергосбережению (на конец года, млн руб.)¹⁷

Показатели	2010 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Экономия, полученная от проведенных мероприятий по энергосбережению организациями водопроводных хозяйств	405,0	494,6	503,6	582,9	498,6
Экономия, полученная от проведенных мероприятий по энергосбережению организациями канализационных хозяйств	150,7	171,4	231,0	211,5	380,7
Экономия, полученная от проведенных мероприятий по энергосбережению организаций, снабжающих теплоэнергией и горячей водой	1823,1	4915,6	4124,8	4619,2	5630,1

¹⁷ Там же.

Таблица 12

Оплата населением жилищно-коммунальных услуг (млрд руб.)¹⁸

Показатели	2010 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Начислено жилищно-коммунальных платежей населению	1384,3	2126,6	2337,4	2501,1	2632,7
в том числе:					
жилищных платежей	297,2	550,5	646,8	724,2	761,0
коммунальных платежей	1087,0	1576,1	1690,5	1777,0	1871,7
из них:					
водоснабжение	107,0	134,0	143,0	150,4	158,6
водоотведение (канализация)	84,9	100,5	106,9	112,6	120,4
электроснабжение	229,7	387,2	413,5	441,9	466,0
отопление	375,1	541,8	596,3	619,5	650,1
горячее водоснабжение	141,5	170,2	174,7	182,9	192,7
газ сетевой	135,3	228,8	243,4	255,4	262,4
Фактически оплачено населением жилищно-коммунальных платежей	1289,1	1990,8	2190,4	2392,5	2511,4
в том числе:					
жилищных платежей	278,3	497,8	596,9	677,0	718,3
коммунальных платежей	1010,8	1493,0	1593,5	1715,5	1793,2
из них:					
водоснабжение	99,1	124,3	134,0	141,7	150,9
водоотведение (канализация)	78,2	93,2	100,1	106,6	113,0
электроснабжение	219,7	375,6	400,5	432,3	453,5
отопление	343,6	506,9	552,9	597,4	617,8
горячее водоснабжение	127,3	160,9	161,7	174,3	181,8
газ сетевой	129,8	219,0	231,8	249,1	256,4
Фактический уровень платежей населения за жилое помещение и коммунальные услуги, %	93	94	94	96	95

¹⁸ Жилищное хозяйство в России. Стат. сб. Росстат. Ж72. М., 2019. 78 с.

негативных факторов, и привлекательность сферы ЖКХ в этом случае может быть оценена как умеренно-привлекательная.

В качестве пятого фактора можно рассмотреть «**Конкурентоспособность товара**».

Отказаться от предоставления ЖКУ не может ни потребитель, ни поставщик. Сменить поставщика можно, но изменить суть ЖКУ нельзя. Поэтому необходимо повториться, что качество и безопасность предоставления ЖКУ, на сегодняшний день — ключевой фактор сохранения доли рынка компаний, поставляющих ЖКУ.

В табл. 13 приведена систематизация факторов, влияющих на функционирование сферы ЖКХ.

Таким образом, автором **систематизированы факторы, влияющие на функционирование сферы ЖКХ**: экономические (отсутствие масштабных инвестиций, *снижение качества и безопасности предоставляемых ЖКУ*, низкая

рентабельность организаций сферы ЖКХ и пр.); технические (*неудовлетворительное состояние жилищного фонда, неэффективная работа старых коммуникаций и пр.*); информационные (отсутствие полной информации ГИС ЖКХ по МКД и способам управления ими и пр.); институциональные (привлечение ресурсоснабжающих организаций и организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД, к административной ответственности, отсутствие контроля над соответствием квалификации работников сферы ЖКХ требованиям профессиональных стандартов), влияние которых носит отрицательный (–) характер; факторы, описываемые с позиций теории конкуренции (постоянный потенциал продаж с умеренным ростом; отсутствие барьеров на вход по издержкам; высокая планируемость и прогнозируемость и пр.), положительно (+) характеризуют сферу ЖКХ.

Таблица 13

Систематизация факторов, влияющих на функционирование сферы ЖКХ

Описание группы факторов	Факторы, влияющие на функционирование сферы ЖКХ	Характер влияния
1. Экономические	1.1. Отсутствие масштабных инвестиций 1.2. Высокие тарифы и их необусловленный рост 1.3. Снижение качества и безопасности предоставляемых ЖКУ 1.4. Задолженность по финансовым обязательствам организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда 1.5. Низкая рентабельность организаций сферы ЖКХ	–
2. Технические и технологические	2.1. Неудовлетворительное состояние жилищного фонда 2.2. Изношенность основных фондов производства 2.3. Неэффективная работа старых коммуникаций	–
3. Информационные	3.1. Отсутствие полной информации ГИС ЖКХ по МКД (46,05 %) 3.2. Отсутствие полной информации по способам управления МКД (29 465 — не выбран; 430 866 — информация о способе управления не размещена в системе) 3.3. Недостаточная прозрачность информации по формированию тарифов и обоснованию их роста	–
4. Институциональные	4.1. Привлечение ресурсоснабжающих организаций и их должностных лиц к административной ответственности 4.2. Привлечение организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД, и их должностных лиц к административной ответственности 4.3. Отсутствие контроля над соответствием квалификации работников сферы ЖКХ требованиям профессиональных стандартов	–
5. Конкурентные	5.1. Постоянный потенциал продаж с умеренным ростом 5.2. Высокий потенциал спроса широкой целевой аудитории, носящий постоянный характер 5.3. Отсутствие барьеров на вход по издержкам 5.4. Высокая планируемость и прогнозируемость	+

Можно сделать вывод о том, что с позиций теории конкуренции сфера ЖКХ может быть охарактеризована следующим образом. Сложность осуществления деятельности сочетается с высокой долей планируемости и прогнозируемости. Конкуренция среди компаний возможна, но речь, скорее всего, может идти о конкурентных преимуществах, основанных на инновационных технологиях или конкурентных преимуществах, в основу которых будет положен более рациональный расход имеющихся ресурсов при осуществлении хозяйственной деятельности.

Библиографический список

1. Андрюшенко А. Ф. Обновление основных фондов ЖКХ на основе механизма привлечения частных инвестиций: дис. ... канд. экон. наук. 2012. URL: <https://www>.

dissercat.com/content/organizatsiya-resursosberezheniya-pri-obrashchenii-s-tverdymi-bytovymi-otkhodami-v-zhkhkh

2. Акифьева Л. В., Озина А. М. Оценка качества предоставления жилищно-коммунальных услуг на региональном уровне // Вестник НГИЭИ. 2016. № 9 (64). С. 15–23. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-kachestva-predostavleniya-zhilishchno-kommunalnyh-uslug-na-regionalnom-urovne>

3. Акифьева Л. В., Поляков М. Г. Управление инновационной деятельностью в системе жилищно-коммунального хозяйства // Вестник НГИЭИ. 2019. № 9 (100). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-innovatsionnoy-deyatelnostyu-v-sisteme-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva>

4. Анализ рынка жилищно-коммунальных услуг в России в 2015–2019 гг., оценка влияния коронавируса и прогноз на 2020–2024 гг. URL: <https://businessstat.ru/catalog/id11542/>

5. Асаул В. В., Голев Д. И., Малинина К. В. Обеспечение конкурентоспособности компаний // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 6 (59). С. 273–277.

6. Асаул В. В., Кошечев В. А., Цветков Ю. А. Оценка конкурентоспособности организаций в условиях цифровой экономики // Вопросы инновационной экономики. 2020. Т. 10, № 1. С. 533–548.

7. Асаул В. В., Петухова Ж. Г. Предпринимательство в строительстве в единстве его основных компонентов: личностных, экономических и организационно-управленческих // Известия Юго-Западного государственного университета. 2016. № 6 (69). С. 110–117.

8. Асаул В. В., Кришталь В. В., Петухова Ж. Г. Реализация национальных проектов, направленных на инвестиции в инфраструктурное обеспечение предпринимательской деятельности: проблемы и перспективы // Вестник гражданских инженеров. 2020. № 4 (81). С. 209–218.

9. Асаул В. В., Аблязов Т. Х., Вишинецкая А. И. Формирование комфортной среды жизни человека на основе концепции «программируемого» города // Московский экономический журнал. 2020. № 8. С. 15.

10. Асаул В. В., Рыбнов Е. И., Куралов С. П. Цифровая модернизация города: опыт проектов «умных городов» в Германии // Вестник гражданских инженеров. № 5 (8). 2020. С. 206–215.

11. Бычкова В. А. Организация ресурсосбережения при обращении с твердыми бытовыми отходами в ЖКХ: дис. ... канд. экон. наук. 2012. URL: <https://www.dissercat.com/content/organizatsiya-resursosberezheniya-pri-obrashchenii-s-tverdymi-bytovymi-otkhodami-v-zhkhk>

12. Голикова Г. А. Организационно-экономическая модель управления энергосбережением в ЖКХ: дис. ... канд. экон. наук, 2014. URL: <https://www.dissercat.com/content/organizatsionno-ekonomicheskaya-model-upravleniya-energoberezheniem-v-zhkhk>

13. Колесникова С. В. Статистический анализ и прогнозирование тарифов и субсидий на услуги ЖКХ в регионе: дис. ... канд. экон. наук. Москва, 2011. URL: <https://www.dissercat.com/content/statisticheskii-analiz-i-prognozirovanie-tarifov-i-subsidii-na-uslugi-zhkhk-v-regione>

14. Краева О. Н. Социально-экономическое обеспечение доступности услуг ЖКХ для населения региона: дис. ... канд. экон. наук. Москва, 2013. URL: <https://www.dissercat.com/content/sotsialno-ekonomicheskoe-obespechenie-dostupnosti-uslug-zhkhk-dlya-naseleniya-regiona>

15. Мартынова А. А. Финансово-экономические механизмы реформирования ЖКХ в регионе: дис. ... канд. экон. наук. Москва, 2012. URL: <https://www.dissercat.com/content/finansovo-ekonomicheskie-mekhanizmy-reformirovaniya-zhkhk-v-regione>

16. Мещерякова М. А. Управление инновационным развитием сферы ЖКХ: дис. ... канд. экон. наук.

Воронеж, 2021. URL: <https://www.dissercat.com/content/upravlenie-innovatsionnym-razvitiem-sfery-zhkhk>

17. Никитюк Л. Г. Совершенствование инвестиционного инструментария инновационной деятельности сферы ЖКХ: дис. ... канд. экон. наук. Иркутск, 2012. URL: <https://www.dissercat.com/content/sovershenstvovanie-investitsionnogo-instrumentariya-innovatsionnoi-deyatelnosti-sfery-zhkhk>

18. Решетняк М. Г. Информационная система мониторинга коммунальных услуг в ЖКХ: дис. ... канд. экон. наук. Краснодар, 2013. URL: <https://www.dissercat.com/content/informatsionnaya-sistema-monitoringa-kommunalnykh-uslug-v-zhkhk>

19. Тимчук О. Г. Государственно-частное партнерство в инновационной деятельности ЖКХ: дис. ... канд. экон. наук. Иркутск, 2013. URL: <https://www.dissercat.com/content/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-innovatsionnoi-deyatelnosti-zhkhk>

References

1. Andryushenko A. F. *Obnovlenie osnovnykh fondov ZhKKh na osnove mekhanizma privilecheniya chastnykh investitsiy*. Diss. kand. ekon. nauk [Updating of fixed assets of housing and communal services on the basis of the mechanism of attracting private investment. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2012. Available at: <https://www.dissercat.com/content/organizatsiya-resursosberezheniya-pri-obrashchenii-s-tverdymi-bytovymi-otkhodami-v-zhkhk>

2. Akif'eva L. V., Ozina A. M. *Otsenka kachestva predostavleniya zhilishchno-kommunal'nykh uslug na regional'nom urovne* [Assessment of the quality of housing and communal services provision at the regional level]. *Vestnik NGIEI – Bulletin of the NGIEI*, 2016, no. 9(64), pp. 15–23. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-kachestva-predostavleniya-zhilishchno-kommunalnykh-uslug-na-regionalnom-urovne>

3. Akif'eva L. V., Polyakov M. G. *Upravlenie innovatsionnoy deyatelnost'yu v sisteme zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva* [Management of innovative activity in the system of housing and communal services]. *Vestnik NGIEI – Bulletin of the NGIEI*, 2019, no. 9(100). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-innovatsionnoy-deyatelnostyu-v-sisteme-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva>

4. *Analiz rynka zhilishchno-kommunal'nykh uslug v Rossii v 2015–2019 gg., otsenka vliyaniya koronavirusa i prognoz na 2020–2024 gg.* [Analysis of the housing and communal services market in Russia in 2015–2019, assessment of the coronavirus impact and forecast for 2020–2024]. Available at: <https://businessstat.ru/catalog/id11542/>

5. Asaul V. V., Golev D. I., Malinina K. V. *Obespechenie konkurentosposobnosti kompaniy* [Ensuring the competitiveness of companies]. *Vestnik grazhdanskikh*

inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers, 2016, no. 6 (59), pp. 273–277.

6. Asaul V. V., Koshcheev V. A., Tsvetkov Yu. A. *Otsenka konkurentosposobnosti organizatsiy v usloviyakh tsifrovoy ekonomiki* [Assessment of the competitiveness of organizations in conditions of the digital economy]. *Voprosy innovatsionnoy ekonomiki – Issues of Innovative Economy*, 2020, vol. 10, no. 1, pp. 533–548.

7. Asaul V. V., Petukhov Zh. G. *Predprinimatel'stvo v stroitel'stve v edinstve ego osnovnykh komponentov: lichnostnykh, ekonomicheskikh i organizatsionno-upravlenskikh* [Entrepreneurship in construction in the unity of its main components: personal, economic, organizational and managerial ones]. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta – Proceedings of the Southwestern State University*, 2016, no. 6 (69), pp. 110–117.

8. Asaul V. V., Krishtal' V. V., Petukhova Zh. G. *Realizatsiya natsional'nykh proektov, napravlenykh na investitsii v infrastruktural'noe obespechenie predprinimatel'skoy deyatel'nosti: problemy i perspektivy* [Implementation of national projects aimed at investing in infrastructure support for entrepreneurial activity: problems and prospects]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2020, no. 4 (81), pp. 209–218.

9. Asaul V. V., Ablyazov T. Kh., Vishnivetskaya A. I. *Formirovanie komfortnoy sredy zhizni cheloveka na osnove kontseptsii «programmiruemogo» goroda* [Formation of a comfortable human life environment based on the concept of a “programmable” city]. *Moskovskiy ekonomicheskii zhurnal – Moscow Journal of Economics*, 2020, no. 8, p. 15.

10. Asaul V. V., Rybnov E. I., Kuralov S. P. *Tsifrovaya modernizatsiya goroda: opyt proektov «umnykh gorodov» v Germanii* [Digital modernization of the city: experience of the «Smart City» projects in Germany]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2020, no. 5 (82), pp. 206–215.

11. Bychkova V. A. *Organizatsiya resursosberezheniya pri obrashchenii s tverdymi bytovymi otkhodami v ZhKKh*. Diss. kand. ekon. nauk [Organization of resource saving in the management of solid household waste in housing and communal services. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2012. Available at: <https://www.dissercat.com/content/organizatsiya-resursosberezheniya-pri-obrashchenii-s-tverdymi-bytovymi-otkhodami-v-zhkkh>

12. Golikova G. A. *Organizatsionno-ekonomicheskaya model' upravleniya energosberezheniem v ZhKKh*. Diss. kand. ekon. nauk [Organizational and economic model of energy saving management in housing and communal services. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2014. Available at: <https://www.dissercat.com/content/organizatsionno-ekonomicheskaya-model-upravleniya-energoberezheniem-v-zhkkh>

13. Kolesnikova S. V. *Statisticheskii analiz i prognozirovaniye tarifov i subsidii na uslugi ZhKKh v regione*. Diss. kand. ekon. nauk [Statistical analysis and forecasting of tariffs and subsidies for housing and communal services in the region. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2011. Available at: <https://www.dissercat.com/content/statisticheskii-analiz-i-prognozirovaniye-tarifov-i-subsidii-na-uslugi-zhkkh-v-regione>

14. Kraeva O. N. *Sotsial'no-ekonomicheskoe obespechenie dostupnosti uslug ZhKKh dlya naseleniya regiona*. Diss. kand. ekon. nauk [Socio-economic provision of accessibility of housing and communal services for the population of the region. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2013. Available at: <https://www.dissercat.com/content/sotsialno-ekonomicheskoe-obespechenie-dostupnosti-uslug-zhkkh-dlya-naseleniya-regiona>

15. Martynova A. A. *Finansovo-ekonomicheskie mekhanizmy reformirovaniya ZhKKh v regione*. Diss. kand. ekon. nauk [Financial and economic mechanisms of housing and communal services reform in the region. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2012. Available at: <https://www.dissercat.com/content/finansovo-ekonomicheskie-mekhanizmy-reformirovaniya-zhkkh-v-regione>

16. Meshcheryakova M. A. *Upravlenie innovatsionnym razvitiem sfery ZhKKh*. Diss. kand. ekon. nauk [Management of innovative development of housing and communal services. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2021. Available at: <https://www.dissercat.com/content/upravlenie-innovatsionnym-razvitiem-sfery-zhkkh>

17. Nikityuk L. G. *Sovershenstvovanie investitsionnogo instrumentariya innovatsionnoy deyatel'nosti sfery ZhKKh*. Diss. kand. ekon. nauk [Improving the investment tools of innovative activity in the housing and utilities sector. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2012. Available at: <https://www.dissercat.com/content/sovershenstvovanie-investitsionnogo-instrumentariya-innovatsionnoi-deyatelnosti-sfery-zhkkh>

18. Reshetnyak M. G. *Informatsionnaya sistema monitoringa kommunal'nykh uslug v ZhKKh*. Diss. kand. ekon. nauk [Information system for monitoring public utilities in housing and communal services. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2013. Available at: <https://www.dissercat.com/content/informatsionnaya-sistema-monitoringa-kommunalnykh-uslug-v-zhkkh>

19. Timchuk O. G. *Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo v innovatsionnoy deyatel'nosti ZhKKh*. Diss. kand. ekon. nauk [Public-private partnership in innovative activity of housing and communal services. PhD in Sci. Ec. diss.]. 2013. Available at: <https://www.dissercat.com/content/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-innovatsionnoi-deyatelnosti-zhkkh>