

УДК 338.465.4

Р.Р. Мавлютов

Волгоградский государственный технический университет, г. Волгоград,
email: ramil-2002@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ: ОТЕЧЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, бизнес, многоквартирный дом, управляющая организация.

Рассматривается состояние жилого фонда Российской Федерации, а также способов управления многоквартирными домами (МКД), преобладающим из которых является управляющая организация. Установлено, что ведения бизнеса в сфере управления эксплуатацией жилого фонда характеризуется стабильностью планирования и прогнозирования, но, тем не менее, сопровождается ростом количества административных взысканий, неудовлетворенностью граждан уровнем качества жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), низкими финансовыми результатами, непрозрачностью ценообразования. Предложены первоочередные меры, призванные компенсировать означенные негативные явления и, таким образом, способствовать повышению качества ЖКУ.

R.R. Mavlioutov

Volgograd State Technical University, Volgograd, email: ramil-2002@mail.ru

FEATURES OF DOING BUSINESS IN THE HOUSING AND COMMUNAL SECTOR: DOMESTIC PRACTICE

Keywords: housing and communal services, housing and communal services, business, apartment building, managing organization.

The article considers the state of the housing stock of the Russian Federation, as well as methods for managing apartment buildings (AP), the predominant of which is the managing organization. It has been established that doing business in the field of managing the operation of the housing stock is characterized by stable planning and forecasting, but, nevertheless, is accompanied by an increase in the number of administrative penalties, dissatisfaction of citizens with the level of quality of housing and communal services (HCS), low financial results, and non-transparency of pricing. Priority measures are proposed to compensate for the indicated negative phenomena and, thus, to improve the quality of housing and communal services.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) выступает жизненно важной сферой функционирования современного общества вне зависимости от принадлежности к тому или иному государству. Рост качества ЖКУ неразрывно связан с деятельностью организаций, занятых управлением эксплуатацией жилищного фонда. Особенности ведения бизнеса в жилищно-коммунальной сфере во многом определяют качество оказываемых услуг, удовлетворенность ими.

Цель исследования – выявить основные особенности ведения бизнеса в жилищно-коммунальной сфере организациями, занятыми управлением эксплуатацией жилищного фонда, предложить первоочередные меры, призванные повысить качество ЖКУ.

Исследование основано на статистических данных Государственной инфор-

мационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), Росстата, информации сети интернет, научных публикациях. Методы исследования: наблюдение, анализ, сравнение.

Для раскрытия специфики бизнеса по управлению эксплуатацией жилищного фонда, прежде всего, необходимо сформировать картину, отражающую состояние основной доли жилых объектов, к которым, собственно, прилагаются ЖКУ. Для этого обратимся к статистическим данным ГИС ЖКХ (см. рис. 1).

Согласно приведенным данным, по состоянию на конец 2021 г. большей доле МКД характерен способ управления «управляющая организация» – около 80%. При этом степень износа жилого фонда здесь достигает немногим более 30%. Значительно меньшая степень износа свойственна домам, управляемым

товариществом собственников жилья (ТСЖ) – 21,6%, но и вес таких домов в общей структуре жилого фонда лишь 4%. На жилищные кооперативы и иные кооперативы суммарно приходится менее 1% МКД, а степень износа, соответственно 27,2% и 34,4%.

Непосредственное управление приняли 14,4% МКД. Для них уровень износа в 42,6% лишь немногим не дотягивает до категории с максимальной степенью амортизации (48,2%) – МКД, которые не выбрали способ управления. Здесь, объективно, прослеживается проблема: дома этих категорий не могут представлять коммерческий интерес для управляющих организаций по причине высокого уровня издержек по управлению ими, предопределяемого степенью износа.

Во временном разрезе – в зависимости от года ввода в эксплуатацию – наибольшие опасения вызывают МКД, возведенные в период 1920-1940-х гг. Степень их износа находится в диапазоне 50-55% (см. рис. 2). В более поздние временные отрезки ярко выражена тенденция прироста степени годности жилого фонда на 5-10% от десятилетия к десятилетию.

В завершение здесь отметим, что ГИС ЖКХ располагает данными в отношении 67% МКД, что формирует результирующую величину износа в целом по Российской Федерации в 32%. Относительно оставшейся трети МКД достоверная информация отсутствует. Но справедливым будет предположить, что это дома преимущественно с непосредственным управлением. Указанное допущение сделано в силу отсутствия механизма административного воздействия надзорных органов на представителей таких МКД в случае непредставления информации. И с учетом плачевного состояния искомого жилого фонда, учет его скорректирует величину износа МКД в целом по Российской Федерации в окрестности 40%.

Подытоживая, остановимся здесь на ключевых моментах:

- максимальный интерес в качестве объектов управления представляют МКД с наименьшей степенью износа;

- сложившаяся российская практика свидетельствует в пользу того, что значительная часть вновь введенного в экс-

плуатацию жилого фонда в дальнейшем управляется посредством ТСЖ. В пользу этого свидетельствует наименьший износ среди шести рассмотренных способов управления МКД (рис. 1).

- преобладающую часть жилого фонда составляют МКД, возведенные в период массового жилищного строительства 1960-1980-х гг. с уровнем амортизации около 30%. Именно такие дома являются объектом управления преимущественно управляющих организаций.

Главной задачей хозяйствующих субъектов, функционирующих в сфере ЖКХ, является удовлетворение потребителя посредством оказания жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества в установленный срок. Однако, если обратиться к результатам социологических исследований, то формируется красноречивая картина (см. рис. 3). За 2010-е гг. доля россиян, которые вполне удовлетворены ЖКУ возросла с 5% до 22%. Однако неизменно велика доля тех, кого качество ЖКУ так или иначе не удовлетворяет – 53% и 36% соответственно в 2010 г. и 2019 г. То есть, по крайней мере 1/3 жителей страны находят изъяны в деятельности организаций ЖКХ. В рамках того же исследования было установлено, что на долю неудовлетворенных эксплуатацией своего МКД приходится 30% респондентов (в 2010 г. – 52%). А вот способ управления, название управляющей организации смогли привести лишь 18% опрошенных, при этом 43% вовсе затруднились ответить.

Таким образом, налицо двоякость ситуации. С одной стороны, треть граждан высказывают недовольство как качеством ЖКУ, так и эксплуатацией своего МКД. С другой стороны, лишь каждый пятый имеет определенное представление о том, кто осуществляет управление его МКД, а двое из пяти и вовсе не нашли что ответить. То есть налицо индифферентное отношение к своему дому, его состоянию, которое соседствует со значительным уровнем неудовлетворенности качеством услуг, предоставляемых организациям жилищно-коммунального хозяйства.

В свете последнего обратимся к вопросу ответственности управляющих организаций (см. рис. 4, табл. 1). Данные представлены за период с 1 июля 2016 г. по 2021 г.

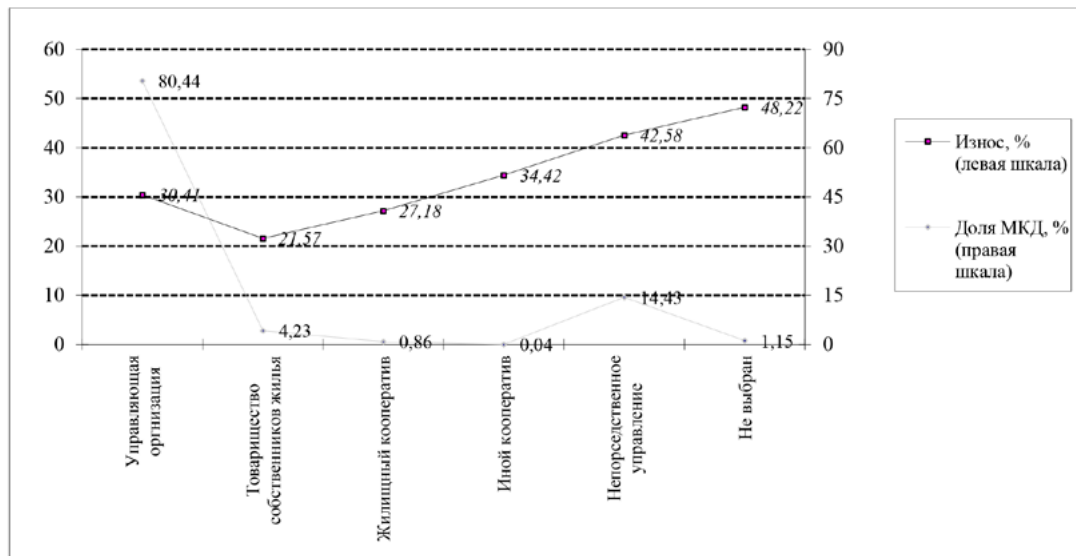


Рис. 1. Средний процент износа МКД [1]

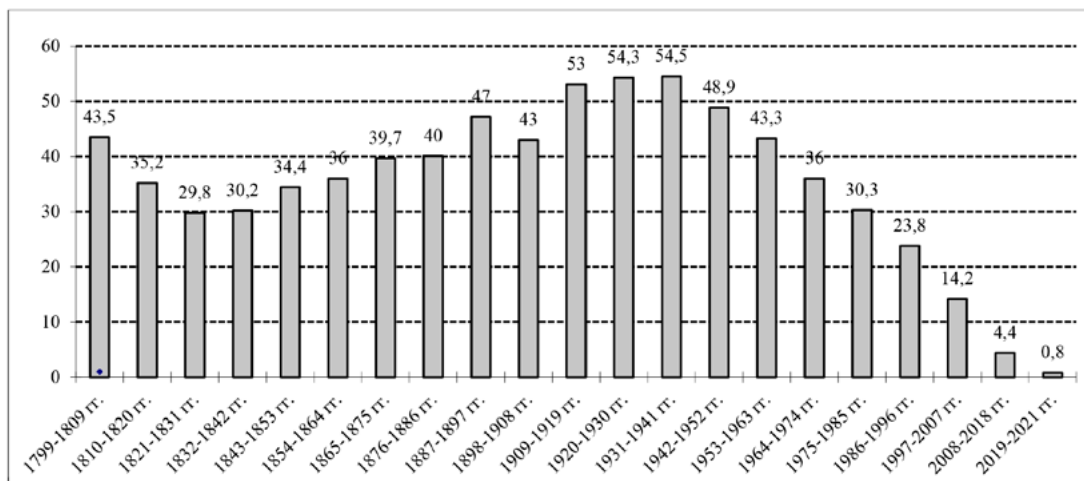


Рис. 2. Уровень износа МКД в зависимости от года ввода в эксплуатацию, % [1]

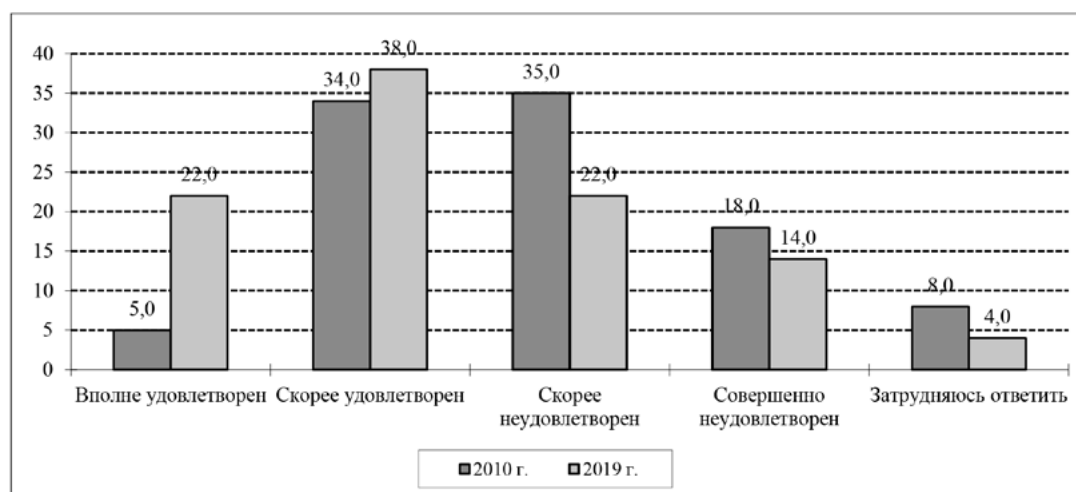


Рис. 3. Уровень удовлетворенности в целом качеством жилищно-коммунальных услуг, % [2]

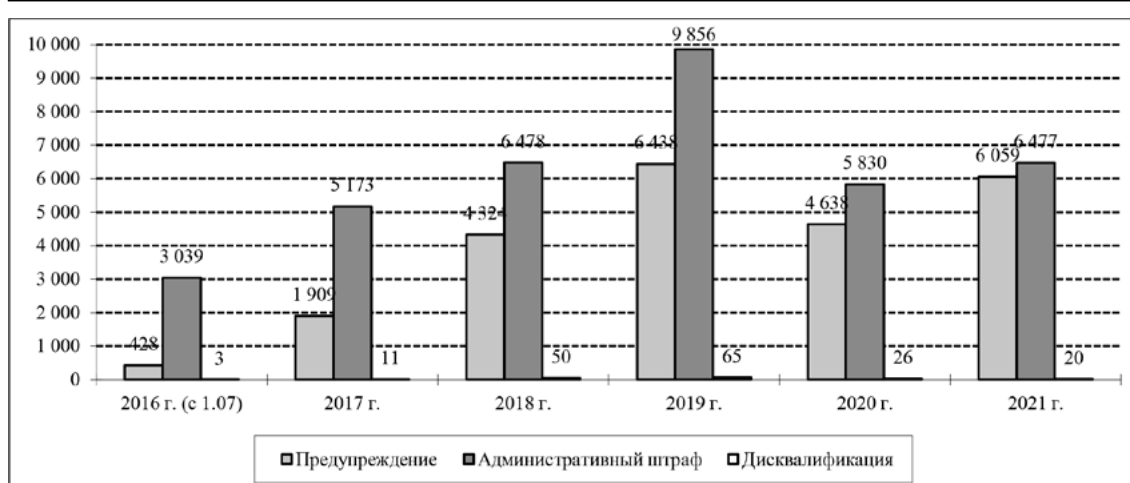


Рис. 4. Количество организаций, осуществляющих управление МКД, привлеченных к административной ответственности [3]

Таблица 1

Количество управляющих организаций, привлеченных к административной ответственности [3]

Показатели	2016 г. (с 1.07)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Общее количество управляющих организаций	57219	58000	63081	66834	69514	73007
Количество управляющих организаций, привлеченных к административной ответственности	3355	6586	9540	14263	9176	10570
Доля управляющих организаций, привлеченных к административной ответственности в общем числе, %	5,9	11,4	15,1	21,3	13,2	14,5

В среднем в течение рассматриваемого периода число управляющих организаций, подвергнутых административному взысканию в течение года, находилось в диапазоне 7-14 тыс. При этом явно выражены четыре тенденции:

- преобладание административного штрафа. Это свидетельствует о том что управляющие организации подвергаются взысканиям прежде всего экономического характера;

- количество предупреждений неуклонно растет, что по итогам 2021 г. привело к ситуации паритета с административными штрафами. При этом в 2016-2017 гг. предупреждений насчитывалось более чем в два раза меньше в сравнении со штрафами;

- дисквалификация руководителя управляющей организации является достаточно редкой мерой административного воздействия. За последние шесть лет количество такого рода процедур исчисляется несколькими десятками. Это следует трактовать как максимальный вид наказания, который применяется в крайнем случае. Преимущественно при выявлении лицензионных нарушений, неисполнение предписаний инспекции государственного жилищного надзора;

- за 2016-2021 гг. доля управляющих организаций, привлеченных к административной ответственности в общем числе, увеличилась в полтора раза.

Последнее явление негативно характеризует состояние дисциплины, уровня

организации в этой сфере предпринимательской деятельности.

Одновременно население демонстрирует высокий уровень финансовой дисциплины в отношении вопроса оплаты жилищно-коммунальных услуг. Рассмотрим ситуации на примере конкретного региона – Волгоградской области (см. табл. 2).

По состоянию на конец 2021 г. уровень сбора средств по районам области составил 94,9%. Это значение в лучшую сторону несколько скорректировало положение, сложившееся в городах региона: в этих шести населенных пунктах степень сбора выше среднего значения по районам области, вплотную приближается к 100%. Это обеспечило уровень сбора по городам в 96,8%, а в целом по Волгоградской области – 96,5%.

Необходимо отметить, что приведенный в качестве примера регион

является хронически депрессивным. В течение последних десяти лет наблюдается стабильный отток населения, который лишь частично покрывается миграционными потоками: по итогам переписи населения 2021 г. Волгоград оказался на грани потери статуса города-миллионника, численность его населения менее 1,005 млн. чел.; количество жителей области с 2000 г. сократилось с 2,725 млн. чел. до 2,475 млн. чел. [5] И тем не менее, даже в этих условиях жители области демонстрируют относительно высокую финансовую дисциплину. В целом же по Российской Федерации уровень сбора средств выше рассмотренного нами региона.

Рассмотрим основные финансовые показатели организаций, занятых управлением эксплуатацией жилого фонда (см. табл. 3).

Таблица 2

Уровень сбора средств от населения Волгоградской области за оказанные жилищно-коммунальные услуги [4]

Города и районы Волгоградской области	Уровень сбора, %	Города и районы Волгоградской области	Уровень сбора, %
1. Алексеевский	100,5	22.Ольховский	96,6
2. Быковский	85,0	23.Палласовский	91,6
3. Городищенский	94,3	24.Руднянский	103,8
4. Даниловский	107,0	25.Светлоярский	96,7
5. Дубовский	98,3	26.Серафимовичский	97,0
6. Еланский	98,5	27.Среднеахтубинский	88,5
7. Жирновский	88,8	28.Старополтавский	101,6
8.Иловлинский	98,3	29.Суровикинский	97,5
9.Калачевский	90,3	30.Урюпинский	99,9
10.Камышинский	97,3	31.Фроловский	97,5
11.Киквидзенский	103,8	32.Чернышковский	100,6
12.Клетский	88,7	Итого по районам:	94,9
13.Котельниковский	98,8	33.г.Волгоград	96,5
14.Котовский	95,7	34.г.Волжский	97,0
15.Кумыженский	99,8	35.г.Камышин	97,5
16.Ленинский	98,9	36.г.Михайловка	99,6
17.Нехаевский	97,4	37.г.Урюпинск	98,0
18.Николаевский	99,4	38.г.Фролово	94,9
19.Новоаннинский	100,7	Итого по городам	96,8
20.Новониколаевский	99,0	Итого по области	96,5
21.Октябрьский	98,6	-	-

Таблица 3

Основные финансовые показатели работы организаций по виду экономической деятельности «Управление эксплуатацией жилого фонда» [6-8]

Показатели	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн. руб.	-2567	-6635	-3714	-3353	-5516	-4249	-2429	-1787	-3357
Сумма прибыли, млн. руб.	6008	3792	5369	5997	8326	9969	8825	9551	7780
Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций, %	57,6	60,0	63,9	66,3	70,2	72,0	72,1	71,4	70,4
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг)	-0,053	-0,031	-0,032	-0,032	-0,01	0,012	-0,004	0,005	-0,001
Коэффициент текущей ликвидности (на конец года)	1,12	1,08	1,13	1,15	1,28	1,38	1,03	1,08	1,04

Сальдированный финансовый результат неизменно отрицательный, убыток превышает прибыль. В течение 2010-х гг. индикатор находился в окрестностях 3-5 млрд. руб. При этом сумма прибыли показала рост с 6 млрд. руб. до без малого 8 млрд. руб. А рентабельность продаж в течение 2017-2018 гг. изменила свой характер со стабильно отрицательного на граничащий с положительными значениями. В позитивном ключе находится доля прибыльных организаций, она возросла почти на четверть – с 58% до 70%. Одновременно коэффициент текущей ликвидности неизменно превышает 1.

Подводя итог, следует отметить следующее. Жилой фонд Российской Федерации изношен не многим более чем на 30%, а управление эксплуатацией основной доли МКД осуществляется управляющими организациями. Ведение бизнеса в сфере ЖКХ в целом и оказания ЖКУ в частности (прежде всего, управления эксплуатацией жилого фонда) характеризуется стабильностью планирования и прогнозируемостью: потреблению та-

кого рода услуг свойственен постоянный спрос, отсутствие возможности заместить иной услугой. Вместе с тем конкуренция среди управляющих организаций низка, население индифферентно относится к возможности принятия участия в управление своим МКД, саботирует общее собрание собственников помещений МКД, что соседствует со значительным уровнем неудовлетворенности качеством ЖКУ и, тем не менее, высокой финансовой дисциплиной в вопросе оплаты ЖКУ. При этом неизменно стабильна доля управляющих организаций, привлеченных к административной ответственности – порядка 15% от общего числа. А количество субъектов бизнеса в этой сфере неуклонно увеличивается – за последние пять лет рост с 57 тыс. до 73 тыс. Все это, однако, не ведет к росту уровня конкуренции, кардинальному улучшению качества ЖКУ.

Одновременно управляющие организации, ТСЖ находятся в тисках государственной тарифной политики, несовершенства нормативной базы в сфере ценообразования на ЖКУ, высокого раз-

броса тарифов. Следствием чего выступают более чем скромные финансовые результаты работы организаций, занятых управлением эксплуатацией жилого фонда. Кроме того, свой негативный вклад вносит низкий уровень профессиональной подготовки кадров означенных субъектов бизнеса, сопровождаемый отсутствием полноценной реализации концепции профессиональных стандартов в сфере ЖКХ. [9, с. 107]

Таким образом, сфера ЖКХ в целом и оказание ЖКУ в частности (управление эксплуатацией жилого фонда) нуждается в реализации комплекса мероприятий, направленного на:

– активизацию внедрения профессиональных стандартов в сфере ЖКХ. В этом (наряду с прочим) залог повышения качества ЖКУ;

– совершенствование нормативной базы в сфере ценообразования на ЖКУ. Это позволит повысить экономическую обоснованность цен на ЖКУ;

– повышение заинтересованности граждан в управлении МКД, собственниками жилых помещений в которых они являются. Тем самым получит свою реализацию механизм взаимодействия собственника в качестве заказчика и субъектов бизнеса сферы ЖКХ как исполнителя ЖКУ.

Библиографический список

1. Анализ технического состояния многоквартирных домов. [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration> (дата обращения 12.01.2022).
2. Россияне о качестве ЖКХ. [Электронный ресурс]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/rossiyane-o-kachestve-zhkhkh> (дата обращения 17.01.2022).
3. Привлечение организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД, и их должностных лиц к административной ответственности. [Электронный ресурс]. URL: <https://my.dom.gosuslugi.ru/citizen-cabinet/#!/managing-liability/territory-issues> (дата обращения 17.01.2022).
4. Уровень сбора средств от населения за оказанные жилищно-коммунальные услуги на 01.12.2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://gkh.volgograd.ru/upload/iblock/38f/na-sayt.xlsx> (дата обращения 17.01.2022).
5. Перепись превзошла все ожидания. [Электронный ресурс]. URL: https://www.ng.ru/economics/2021-11-14/4_8300_organizers.html (дата обращения 17.01.2022).
6. Жилищное хозяйство в России. 2013: Стат. сб./ Росстат. М., 2013. 286 с.
7. Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб./ Росстат. М., 2016. 63 с.
8. Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб./ Росстат. М., 2019. 78 с.
9. Мавлютов Р.Р. К вопросу оценки потенциала повышения эффективности управления в организациях жилищной сферы // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2020. № 4. С. 102–110.