

УДК 332.87

Хрусталеv Б.Б. – доктор экономических наук, профессорE-mail: Hrustalev_BB@mail.ru**Демьянова В.С.** – доктор технических наук, профессор**Ганиев М.Г.** – аспирантE-mail: mg.rex1@gmail.com**Пензенский государственный университет архитектуры и строительства**

Адрес организации: 440028, Россия, г. Пенза, ул. Г. Титова, д. 28

Особенности функционирования жилищно-коммунального комплекса

Аннотация

Жилищно-коммунальный комплекс на сегодняшний день остается одним из самых убыточных секторов экономики, при этом являясь весьма важным как в социальном, так и в производственном аспектах. В статье обозначен территориальный и отраслевой характер функционирования предприятий ЖКК. Определены состав и структура комплекса, а также их классификация. Выявленные особенности функционирования ЖКК позволяют определить дальнейшие пути его развития.

Производственно-хозяйственная деятельность ЖКХ обладает и рядом особенностей. К ним можно отнести, прежде всего, организационное построение по территориальному и отраслевому признаку, двойное подчинение, повышенный социальный эффект результатов деятельности, неравномерность спроса и т.д. Это определяет жилищно-коммунальное хозяйство как сложную, многоэлементную, динамическую организационно-экономическую систему.

Ключевые слова: жилищно-коммунальный комплекс, управление, коммунальные услуги, жилищные услуги.

Жилищно-коммунальный комплекс – это многоотраслевой комплекс, обеспечивающий нормальное функционирование объектов недвижимости и комфортное проживание в них для населения. Это одна из ключевых сфер деятельности, обеспечивающая комфортную жизнедеятельность населения и всего города в целом, а эффективное развитие комплекса напрямую определяет качество жизни населения. При этом на сегодняшний день в жилищно-коммунальной сфере сложилась ситуация, когда эффективность функционирования комплекса крайне низкая, применяемые механизмы развития и управления комплексами зачастую не учитывают всех особенностей функционирования комплекса. В таких условиях особую актуальность получает вопрос разработки методов выбора форм управления комплексом с учетом адекватно существующих особенностей функционирования комплекса и направленных на более эффективное развитие как отдельных элементов, так и всего комплекса в целом.

В России, так же, как и во многих экономически развитых странах, жилищно-коммунальные вопросы относятся к вопросам местного значения.

Таким образом, по уровню подчиненности все жилищно-коммунальные комплексы относятся к региональному уровню. В рамках же одного региона (края, области) можно выделить областные ЖКК и городские ЖКК. На сегодняшний день чаще всего встречаются областные ЖКК, которые оказывают услуги населению на территории всего региона, городские же комплексы в основном встречаются в крупных городах, хотя и они со временем распространяются на всю большую территорию, выходя на рынки соседних менее крупных муниципальных образований одного региона.

ЖКК представляет собой сложную динамическую систему подотраслей, обеспечивающих удовлетворение жизненно важных потребностей населения, расположенного на территории административно-территориального образования. Сложность системы ЖКК состоит в многообразии состава предприятий и организаций, которые существенно различаются по характеру оказываемых услуг, организационным

формам и структурам управления, а динамичность – в постоянном развитии городского хозяйства и повышении требований к предоставляемым услугам.

Несмотря на то, что предприятия ЖКК закреплены на определенной территории, нельзя сказать, что комплекс представлен лишь на региональном уровне, некоторые крупные предприятия представлены в различных территориально-административных образованиях, таким образом, можно выделить еще один уровень ЖКК – межрегиональный. Этот уровень в основном представлен крупными акционерными компаниями, которые поставляют населению основные тепло-, энергоресурсы: газ, электричество.

Таблица

Классификация жилищно-коммунальных комплексов

Критерий классификации	Виды комплексов
По уровню подчиненности	- Областной комплекс - Комплекс муниципального образования
По территориальному признаку	- Региональные - Межрегиональные
По форме собственности	- Муниципальные - Частные - Смешанные
По размеру	- Малые комплексы - Средние комплексы - Большие комплексы
По наличию основных ресурсов	- Экспортирующие комплексы - Импортирующие комплексы - Самообеспечиваемые комплексы

По форме собственности можно выделить три вида ЖКК:

1. Муниципальные – когда предприятия, входящие в состав комплекса (кроме непосредственно жилых домов и фирм, осуществляющих управление этими домами), находятся в муниципальной собственности;
2. Частные – когда оказание услуг населению производят частные фирмы;
3. Смешанные – когда в рамках одного территориального комплекса представлены как муниципальные, так и частные предприятия.

Еще совсем недавно наиболее распространенным видом ЖКК был муниципальный. Сейчас наблюдается смещение ЖКК в сторону частного сектора. И на сегодняшний день наиболее распространенным видом является смешанный вид. Наиболее крупные элементы комплекса (водоснабжение, водоотведение и т.д.) в большинстве территориально-административных образований находятся в муниципальной собственности, а вот фирмы, оказывающие услуги, не требующие наличия широкой инженерных сетей, как, например, благоустройство придомовых территорий, содержание лифтов, вывоз и утилизация отходов и т.д., в большинстве своем представлены частными фирмами.

Размер и сложность структуры ЖКК полностью зависят от размера и развитости региона, в котором он расположен. По данному критерию можно выделить:

– Малые комплексы, занимающие территорию небольшого муниципального образования и представленные небольшим количеством фирм (а чаще всего одной муниципальной организацией), которая оказывает весь необходимый спектр услуг, не считая поставку тепло, энергоносителей, осуществляемую, как было отмечено ранее, крупными акционерными обществами, охватывающими всю Россию, при этом газопроводы, электролинии все же находятся во владении муниципалитета;

– Средние комплексы – покрывающие города или несколько соседних небольших муниципальных образований. Такие комплексы также представлены небольшим количеством фирм (но гораздо большим, чем в малых комплексах), каждая из которых предоставляет сразу несколько услуг. Доля частных фирм в средних комплексах мала, а услуги отличаются не очень высоким качеством;

– Большие комплексы – занимающие территорию мегаполиса или региона. Такие комплексы характеризуются большим количеством фирм, лишь определенным видом услуг

или комплексом смежных услуг, и, как следствие, большей специализацией поставщиков услуг. Структура больших комплексов гораздо сложнее, и не только за счет наличия большего количества элементов, но и за счет существования большего числа связей между элементами.

Помимо этого, различия в географическом расположении позволяют классифицировать комплексы по наличию основных ресурсов:

- Экспортирующие комплексы – комплексы, в состав которых входят предприятия, генерирующие или занимающиеся первичным распределением (от источника) основных энергоресурсов: газ, электричество, причем расположенные мощности не только полностью удовлетворяют потребности региона, но и позволяют их экспортировать в другие регионы;

- Импортирующие комплексы – комплексы, на территории которых нет генерирующих предприятий или их мощностей не хватает для удовлетворения потребностей региона. Это связано, в первую очередь, с отсутствием необходимо сырья на территории региона или экономической нецелесообразностью выработки данного ресурса;

- Самообеспечиваемые – комплексы, которые имеют генерирующие предприятия, но их мощностей не достаточно, чтобы экспортировать ресурсы в другие регионы, или экспорт является экономически нецелесообразным.

Важно отметить, что в чистом виде данные комплексы практически не встречаются. Чаще всего комплекс можно отнести к какой-то категории лишь по одному виду ресурса, в то время как по другому виду ресурса тот же самый комплекс может относиться к другой категории.

Укрупненно элементы ЖKK можно разделить на 4 вида: «жилой дом»; предприятия, предоставляющие коммунальные услуги; предприятия, предоставляющие жилищные услуги; предприятия, занимающиеся благоустройством придомовых территорий (рис.).

Основным объектом системы ЖKK является «жилой дом», предоставляющий людям услуги жилья и являющийся заказчиком коммунальных и жилищных услуг.

«Жилой дом» может выступать в различных формах: частный жилой дом, многоквартирный жилой дом, комплекс многоквартирных жилых домов, управление данным объектом ЖKK в соответствии с законодательством РФ также может быть осуществлено разными формами (ТСЖ, управляющая компания и т.д.).

Каждая из форм управления имеет свои недостатки и преимущества, и в разных условиях предпочтительнее применение той или иной формы управления. Остановимся подробнее на этом.

Управляющими недвижимостью являются пользователи, которые принимают решения касательно объектов недвижимости, а также их правоуполномоченные представители и руководители предприятий, оказывающих услуги в сфере недвижимости.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. ТСЖ самостоятельно решает, каким образом будут осуществляться все хозяйственные функции, с кем будут заключены договоры на обслуживание территорий и самих объектов недвижимости. Помимо чисто хозяйственных и управленческих функций, ТСЖ имеет право пользоваться кредитами банков, продавать, передавать, сдавать в аренду и в найм организациям и гражданам оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, находящиеся на балансе товарищества, приобретать объекты недвижимости для осуществления своей деятельности [2].

Жилищно-строительный кооператив – добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. По сути ЖСК очень схожи с ТСЖ и различаются лишь на этапе создания: ТСЖ создается из собственников уже имеющегося жилья, а ЖСК создается на этапе, когда жилья нет, но по функциям управления «жилым домом» различий нет.

Управляющая компания – юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов. Различают три вида управляющих компаний [1]:

- Управляющие – отличительной чертой управляющей компании является занятие ими только управлением общего имущества в многоквартирных домах, то есть без самостоятельной эксплуатации, технического и санитарного содержания и оказания коммунальных услуг. Для осуществления эксплуатации, технического и санитарного содержания общего имущества, а также оказания иных услуг управляющая компания заключает соответствующие договоры подряда;

- Гибридные – отличительной чертой компании является выполнение ими самостоятельно функций управления, эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов, иных видов услуг, а также предоставление коммунальных услуг;

- Эксплуатационные – отличительной чертой компании является выполнение ими функций эксплуатации, технического и санитарного содержания общего имущества многоквартирных домов/дома по договору подряда, заключенного: с собственниками (при непосредственном управлении собственниками), с Товариществом собственников жилья (при управлении товариществом собственников жилья) и с управляющими компаниями (при управлении управляющими компаниями).

Как мы видим, помимо управления «жилым домом», данные компании могут выполнять и функции иных объектов ЖКК, а в некоторых случаях охватывать весь комплекс.

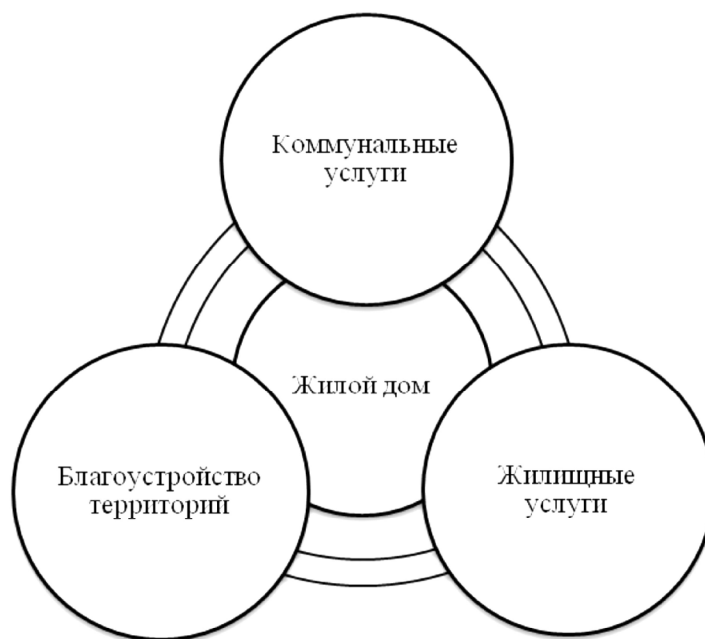


Рис. Укрупненная схема ЖКК

Жилищные услуги – это услуги по предоставлению и содержанию жилья. Они включают в себя предоставление жилых помещений по договору найма в домах всех форм собственности; услуги по обмену жилых помещений; приватизации жилых помещений; содержанию и текущему ремонту, включая места общего пользования в жилых зданиях, за счет средств по оплате жилья; капитальному ремонту, включая места общего пользования; ремонту и эксплуатации лифтов; противопожарным мероприятиям; эксплуатации и ремонту мусоропроводов; сбору бытовых отходов; уборке внутриподъездных и придомовых площадей; санитарно-гигиенической очистке жилых зданий.

Коммунальные услуги – это услуги, предоставляемые предприятиями и организациями коммунального хозяйства и удовлетворяющие материально-бытовые потребности населения. К коммунальным услугам относят обеспечение населения (и

других потребителей) теплом, холодной и горячей водой, электроэнергией, газом, хотя предприятия, оказывающие эти услуги, производят вещества (питьевую и горячую воду, газ) и энергию, а не собственно услуги.

В состав ЖКК входит большое количество предприятий, оказывающих разнообразные услуги, которые можно разделить на несколько групп по характеру оказываемых ими услуг: [3]

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- теплоснабжение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- сбор, вывоз и утилизация мусора;
- текущий ремонт внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем;
- капитальный ремонт;
- текущая уборка мест общего пользования;
- содержание и благоустройство придомовых территорий;
- расчетно-кассовые центры.

Некоторые предприятия оказывают сразу комплекс услуг.

Производственно-хозяйственная деятельность ЖКХ обладает и рядом особенностей. К ним можно отнести, прежде всего, организационное построение по территориальному и отраслевому признаку, двойное подчинение, повышенный социальный эффект результатов деятельности, неравномерность спроса и т.д. Это определяет жилищно-коммунальное хозяйство как сложную, многоэлементную, динамическую организационно-экономическую систему.

Предприятия и организации ЖКК имеют специфические черты своей производственной деятельности, которые определяют следующие особенности:

- Продукция предприятий, как правило, не имеет овеществленного характера и выступает в форме услуги. Например, услуга теплоснабжения заключается в нагреве воды для целей отопления;
- Целью деятельности предприятий ЖКК является удовлетворение потребностей населения в предоставляемых услугах, постоянное повышение уровня обслуживания и качества услуг. В отличие от коммерческих предприятий, извлечение прибыли (дохода) не должно являться основной задачей и главным критерием эффективности их деятельности;
- Переменный режим работы в соответствии с графиками потребления услуг. Потребление услуг предприятий ЖКК имеет ярко выраженную неравномерность, как по сезонам года, так и по часам суток (часы пик), и предоставление услуг должно быть согласовано с этими процессами;
- Невозможность компенсировать невыполнение производственной программы предприятия без ущерба для потребителей ни ее последующим перевыполнением, ни предоставлением других видов услуг;
- Большинство предприятий ЖКК производят однородную продукцию, т.е. предоставляют один вид услуг, который на территории муниципального образования, как правило, является уникальным;
- Значительная часть предприятий на территории муниципального образования является естественным локальным монополистом (организации ресурсобеспечения) или занимает фактически монопольное положение в производстве и предоставлении услуг, что существенно затрудняет развитие рыночных, конкурентных отношений.

Климатические особенности в регионах приводят к различию в сезонности предоставления коммунальных услуг, в частности, отопления, к использованию различных технологий их предоставления и, в конечном счете, к объективно разной

стоимости жилищно-коммунальных услуг. Учет климатических особенностей, например, Крайнего Севера, может привести к существенно разным подходам к развитию отрасли, демополизации и развитию конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг [4].

Наряду с климатическими, существуют значительные технологические особенности предоставления жилищно-коммунальных услуг. К таким особенностям можно отнести вид топлива, используемый в теплоснабжении, и способ его поставки, поверхностный или подземный водозабор, технология водоподготовки и т.д. Технологические особенности также могут существенно влиять на подходы к развитию конкуренции и демополизации отрасли [4].

Огромное влияние на развитие отрасли оказывает и потребитель. Конечно, утверждение, что спрос формирует предложение, в данной сильно монополизированной сфере слабо применимо, но все-таки если населению не требуется оказание дополнительных услуг (отличных от основных, необходимых), то предприятия комплекса и не будут их оказывать. Таким образом, комплекс может развиваться по различным сценариям даже в рамках одного муниципального образования, но в разных районах. Так, например, в районах коттеджной застройки, помимо основных услуг, возможно предоставление расширенного пакета услуг по благоустройству территории, охране и.д., что вряд ли будет пользоваться спросом в районах с многоквартирной высотной застройкой. Вообще можно выделить четыре группы потребителей, у которых требуемый набор услуг будет сильно отличаться.

К первой группе можно отнести социальное жилье – здесь основными факторами услуг будут их цена и бесперебойность оказания. В основном таким потребителям требуется лишь необходимый минимум (водо-, тепло-, электроснабжение, уборка помещений общего пользования, вывоз ТБО), а потребность в предоставлении жилищных услуг носит разовый стихийный характер (например, ремонт, что, конечно, в корне неверно, но потребители данного сегмента в основном не желают тратить деньги на текущее техническое обслуживание помещений и сетей).

Ко второй группе можно отнести жилье эконом-класса, в основном это высотные многоквартирные дома. Потребителям данной группы также в первую очередь важны цена услуг и бесперебойность их предоставления. Но для данной группы уже характерна потребность в большем количестве услуг (например, благоустройство прилегающих территорий, наличие информационных сетей). Потребители второй группы готовы тратить большее количество денежных средств на более высокий уровень качества жизни.

К третьей группе относятся жилые дома бизнес-класса. Потребители данной группы в первую очередь уже обращают внимание на качество предоставляемых услуг, а уже потом на цену услуг. Для этой группы характерно еще большее расширение перечня требуемых им услуг (содержание сетей, охрана, текущий ремонт и содержание помещений).

К четвертой группе можно отнести закрытые коттеджные поселки. Такие районы обычно находятся на окраине города или даже за ее чертой. Потребители этого сегмента в первую очередь обращают внимание на качество услуг, сервис и комфорт. Здесь уже необходимо предоставление гораздо большего числа услуг. Помимо базовых, спросом пользуются охрана территории, благоустройство мест общего пользования, содержание информационных сетей, техническое содержание помещений и оперативное устранение возникающих неисправностей и т.д.

Но сегодня в России сложилась такая ситуация, что в рамках одного многоквартирного дома могут жить потребители разных групп, таким образом, комплекс не в состоянии привести свою специализацию в соответствии с ожиданиями потребителей. Такая ситуация сложилась, в первую очередь, из-за наличия старой застройки в центре города (с одной стороны расположение объектов является весьма престижным, с другой стороны, качество жилья зачастую оставляет желать лучшего), второй фактор – в советское время просто не было многих групп потребителей, и развитие ЖКК шло совершенно по иному пути, а с переходом на рыночную экономику изменить в одночасье структурное членение ЖКК не представляется возможным.

Список литературы

1. Глоссарий «Энергосбережение» // Государственная информационная система URL: <http://gisee.ru/schools/articles/glossary/> (дата обращения: 19.03.2012).
2. Жилищный кодекс РФ «Статья 135. Товарищество собственников жилья».
3. Портал «Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) России» URL: <http://www.zhkh.su/> (дата обращения: 17.03.2012).
4. Программа развития жилищно-коммунального хозяйства России // Центр информационных исследований URL: <http://www.budgetrf.ru/Publications/Programs/Party/sps99/sps99-19/sps99-19000.htm> (дата обращения: 19.03.2012).

Hrustalev B.B. – doctor of economic sciences, professor

E-mail: Hrustalev_BB@mail.ru

Demyanova V.S. – doctor of technical sciences, professor

Ganiev M.G. – post-graduate student

E-mail: mg.rex1@gmail.com

Penza State University of Architecture and Construction

The organization address: 440028, Russia, Penza, G. Titova st., 28

Key features the functioning of the housing and utilities sector

Resume

The aim of the work was to examine the peculiarities of the housing and utilities sector. It is established that the existing system of the complex is not sufficiently effective, as the forming of the complex in a particular area, do not always take into account a territorial and economic peculiarities of the region. The article identified the composition and structure of the complex, identified problem areas in the interaction of individual elements. The article presents the classifications of complexes, which allow to create a management system of the complex, in view of its features. The article revealed that for different species of the complexes it is necessary to use different forms of management. These forms of management must be selected in accordance with the economic conditions of functioning of the housing and communal services in the region. The particular qualities of the functioning of the housing and communal services, identified in this article, allow to identify further ways of development.

Industrial and economic activity of communal services possesses a number of special features. These are first of all, organizational construction in the territorial and branch sign, the double subordination, the increased social effect of the results of activity, the nonuniformity of demand, etc This defines housing and utilities economy as complex, multiunit, dynamic organizational-economic system.

Keywords: housing and communal complex, management, public utilities, housing services.

References

1. Glossary «Energy efficiency» // State Information System URL: <http://gisee.ru/schools/articles/glossary/> (reference date: 19.03.2012).
2. The housing lawbook of RF «Paragraph 135. Partnership of homeowners».
3. Portal «Housing and communal services (HCS) of Russia» URL: <http://www.zhkh.su/> (reference date: 17.03.2012).
4. Development Program of Housing and communal services of Russia // Information research center URL: <http://www.budgetrf.ru/Publications/Programs/Party/sps99/sps99-19/sps99-19000.htm> (reference date: 19.03.2012).