

УДК 338.8

DOI 10.34670/AR.2019.90.8.036

## Особенности предпринимательства в сфере ЖКХ в Санкт-Петербурге

**Яркина Ксения Васильевна**

Аспирант,  
Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет,  
190005, Российская Федерация, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., 4;  
e-mail: yarkina.ksyu@mail.ru

**Аблязов Тимур Хасанович**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экономики, строительства и ЖКХ,  
Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет,  
190005, Российская Федерация, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., 4;  
e-mail: 3234969@mail.ru

### Аннотация

В статье рассматриваются особенности предпринимательства в сфере ЖКХ в Санкт-Петербурге, определены условия и основные направления его развития. Выполнен анализ статистических данных по форме собственности управляющих компаний, основных показателей деятельности малого и среднего предпринимательства, мониторинга обращений граждан в Государственную жилищную инспекцию и оснащенности многоквартирных домов общедомовыми приборами учета. Услуги ЖКХ составляют жизненно-необходимый компонент рыночной экономики, обязывая и государство, и предпринимательство быть социально-ориентированными. Формирование условий для развития предпринимательства будет способствовать эффективному функционированию рыночных механизмов в отрасли и повышению качества жилищно-коммунальных услуг. Это актуализирует необходимость научной разработки проблем формирования условий развития бизнес-структур в жилищно-коммунальном хозяйстве, учитывающих интересы собственников жилья, ресурсоснабжающих, обслуживающих организаций и государства.

### Для цитирования в научных исследованиях

Яркина К.В., Аблязов Т.Х. Особенности предпринимательства в сфере ЖКХ в Санкт-Петербурге // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2019. Том 9. № 8А. С. 355-362. DOI 10.34670/AR.2019.90.8.036

### Ключевые слова

Предпринимательство, жилищно-коммунальное хозяйство, особенности, направления развития, экономика.

## Введение

Развитие коммунальной инфраструктуры является одним из основных направлений работы Министерства строительства и ЖКХ в Российской Федерации. Модернизация сферы жилищно-коммунального хозяйства происходит в условиях ограничения роста тарифов и при минимизации использовании бюджетных средств, основное направление государственной политики направлено на привлечение частных инвестиций в отрасль, а также развитие предпринимательства в данной сфере.

Сферу жилищно-коммунального хозяйства можно разделить на две области: жилищные и коммунальные услуги. При этом коммунальные услуги не могут оказываться без непосредственного участия компаний-монополистов. Большой привлекательностью для небольших организаций обладает жилищное хозяйство, которое включает в себя содержание общедомового имущества. Все работы определяются конструктивными особенностями, степенью изношенности и техническим состоянием здания. Ответственность за оказание коммунальных услуг может лежать на управляющих компаниях, товариществе собственников жилья, жилищно-строительных или жилищных кооперативах, поставщиках ресурсов.

## Основная часть

В настоящее время в г. Санкт-Петербург размещено 23 575 многоквартирных домов, средний процент износа которых составляет 16,86%.

В рамках становления и реформирования отрасли ЖКХ в мире сформировались три модели взаимодействия различных видов собственности. Представителями первой модели взаимодействия государственной власти и бизнеса являются Великобритания и Чили, где проведена полная приватизация объектов ЖКХ [Kay, Thompson, 1986].

Германия – яркий представитель второй модели, где на рынке коммунальных услуг работает смешанный капитал (акционерные общества) с владением контрольного пакета акций у муниципальных властей [там же].

Образцом третьей модели является Франция, где объекты ЖКХ находятся в муниципальной собственности, но управление ими передано частным компаниям на основе договоров аренды и концессионных соглашений.

По данным статистики Жилищного комитета Санкт-Петербурга, на данный момент в городе зарегистрировано 589 управляющих компаний. Из них 553 являются обществом с ограниченной ответственностью, 22 – акционерным обществом, 8 – государственным предприятием, 1 – некоммерческое партнерство по эксплуатации и управлению жилищным хозяйством, 2 – индивидуальным предпринимателем, 1 – филиалом открытого акционерного общества, 2 – федеральным автономным учреждением.

Таким образом, в настоящее время, Санкт-Петербург можно отнести ко второй модели взаимодействия видов собственности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Оборот организаций малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге в январе-сентябре 2018 года по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха составило 7,8 млрд рублей, инвестиции в основной капитал составили 512 миллионов рублей; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений 3,8 млрд руб., инвестиции

составили 54 миллиона рублей. Для наглядности в таблице 1 представлены данные в сравнении по основным видам деятельности.

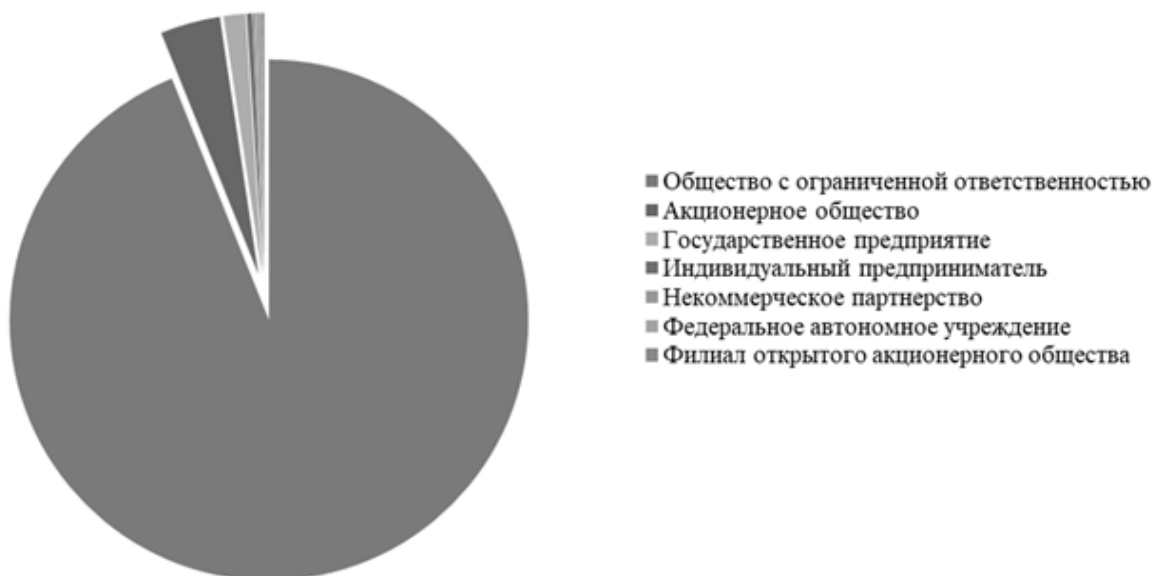


Рисунок 1 - Формы собственности управляющих компаний в г. Санкт-Петербург

Таблица 1 - Основные показатели деятельности малого и среднего предпринимательства по видам деятельности [Росстат, 2018]

| Вид деятельности   | Оборот организации |             | Инвестиции в основной капитал, миллионов руб. |
|--|--------------------|-------------|---|
|  | млрд. руб.         | в % к итогу |   |
| Всего  | 1432,8             | 100         | 7708  |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство   | 2,2                | 0,2         | 337   |
| Добыча полезных ископаемых   | 0,7                | 0,1         | -   |
| Обрабатывающие производства  | 137,0              | 9,6         | 1351  |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха                                 | 7,8                | 0,5         | 512   |
| Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 3,8                | 0,3         | 54  |
| Строительство  | 159,0              | 11,1        | 905   |
| Торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов                                   | 883,9              | 61,7        | 953   |
| Транспортировка и хранение   | 46,6               | 3,2         | 1130  |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания  | 14,9               | 1,0         | 17  |
| Деятельность в области информации и связи  | 22,6               | 1,6         | 164   |
| Деятельность финансовая и страховая  | -                  | -           | 780   |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом  | 73,9               | 5,1         | 969   |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая   | 37,1               | 2,6         | 198   |

| Вид деятельности   | Оборот организации |             | Инвестиции в основной капитал, миллионов руб. |
|--|--------------------|-------------|---|
|  | млрд. руб.         | в % к итогу |   |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги      | 23,4               | 1,6         | 220   |
| Образование  | 0,2                | 0,0         | -   |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг                | 10,9               | 0,8         | 111   |
| Деятельность в области культуры, спорта организации досуга и развлечений | 4,4                | 0,3         | 6   |
| Предоставление прочих видов услуг  | 4,4                | 0,3         | 1   |

Оборот организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства является одним из наименьших, инвестиции в основной капитал также составляют небольшую долю от общей суммы. При этом процент убыточных организаций по обеспечению энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха составляет 32,1%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений 42,5%, что является наибольшим показателем среди видов деятельности. Это показывает необходимость увеличения финансирования данной сферы.

Согласно Федеральному закону от 21.07.2014 № 255-ФЗ – «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» для ведения деятельности по управлению многоквартирными домами необходима лицензия. Это можно отнести к барьерам для организаций для входа на рынок. Контроль осуществляется Государственной жилищной инспекцией. На конец декабря 2018 года было рассмотрено 4478 обращений граждан по вопросам правомерности начисления управляющими организациями повышенной платы за коммунальные услуги в многоквартирных домах. Инспекцией установлено, что 82,5% граждан предварительно не обращались в управляющую организацию, а сразу же направили заявление в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга. Такой подход к решению проблем собственников МКД не только отнимает время на их устранение, но и является несоблюдением порядка, предусмотренного пунктом 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

Мониторинг причин обращений граждан представлен на диаграмме на рис. 2.

По результатам мониторинга можно сделать вывод, что большая часть обращений граждан была из-за нарушений в начислении из-за счетных ошибок и неправильного применения формул для расчета платы за коммунальные услуги, неправильного применения в расчетах площадей помещений и начисление платы за не предоставленные или некачественные жилищные услуги. Также присутствует некоторая неосведомленность граждан относительно правил предоставления коммунальных услуг. Все перечисленные пункты можно связать с информационными технологиями, которые приобретают все большую роль в развитии предпринимательства в сфере ЖКХ [Белова, 2016]. Они позволяют формировать оперативную и достоверную информацию о состоянии данной сферы, а также под их влиянием происходят существенные изменения в технологии управления и растет профессионализм специалистов.

Однако, в настоящее время большинство информационных сервисов, представляемых жильцам многоквартирных домов, ограничивается электронными платежами и вводом

показаний счетчиков (электрических, водяных, газовых), распечаткой квитанций [Акифьева, 2018].



**Рисунок 2 - Мониторинг причин обращений граждан**

Автоматизация процессов управления МКД и совершенствование ИТ-инфраструктуры ЖКХ, определяются следующими факторами [Коларж, 2017]:

- постановлениями РФ;
- международными стандартами;
- мировыми тенденциями в развитии информационных технологий;
- тенденциями развития рынка информационных систем для управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) в РФ;
- уровнем готовности ЖКХ к автоматизации деятельности по управлению МКД.

Для решения задачи формирования информационных ресурсов (цифрового информационного контента) в области ЖКХ (в частности, для управления ТСЖ) изданы постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

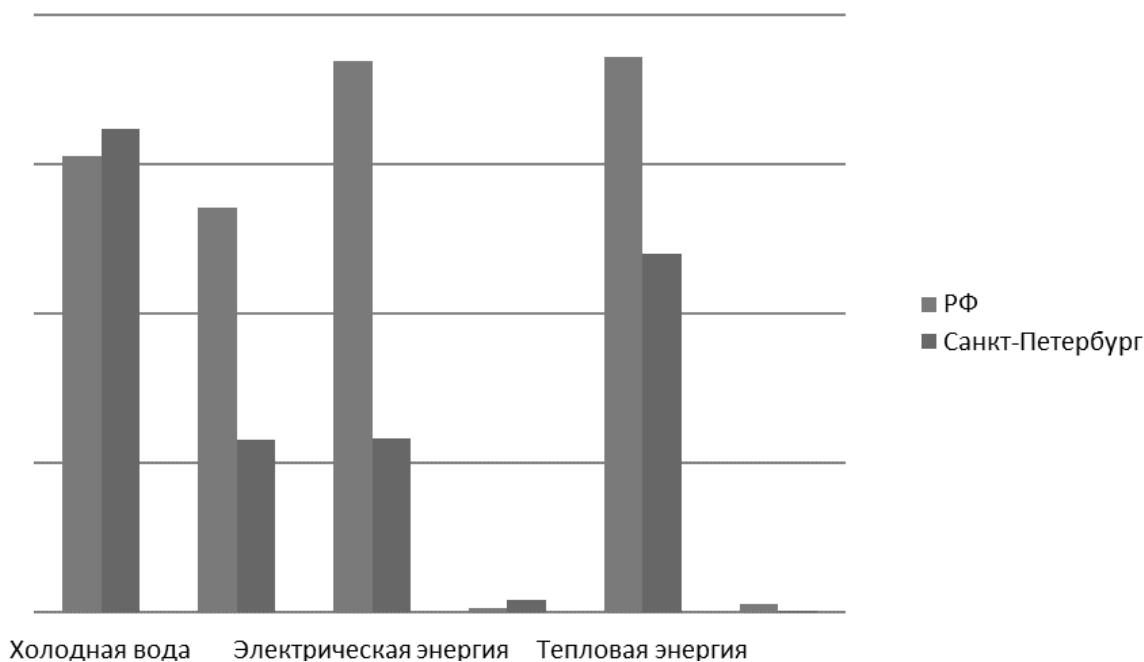
В результате проведенного анализа состояния предпринимательства в сфере ЖКХ можно выделить следующие особенности:

- преобладающей формой собственности является общество с ограниченной ответственностью;
- управляющим компаниям приходится работать как с государственной, так и с частной собственностью;
- оборот организаций данной сферы, а также инвестиции в основной капитал являются недостаточными для нормального функционирования инфраструктуры;
- процент убыточных организаций составляет практически половину от общего количества организаций отрасли;

– основная часть обращений граждан связана с недостаточным уровнем внедрения информационных технологий в сферу ЖКХ.

Основным направлением развития жилищно-коммунального хозяйства в Санкт-Петербурге можно выделить разработку инфраструктуры и внедрение информационных инструментов.

Оснащенность многоквартирных домов общедомовыми приборами учета в процентах в Санкт-Петербурге на данный момент представлена на рис. 3.



**Рисунок 3 - Оснащенность многоквартирных домов общедомовыми приборами учета**

По данной диаграмме можно сделать вывод, что основное внимание следует уделить установке общедомовых приборов учета по следующим коммунальным ресурсам: горячая вода, электрическая энергия и тепловая энергия.

Также для входа на рынок жилищно-коммунальной сферы организации должны обладать следующими свойствами:

- мобильность;
- готовность к коммуникации с жильцами;
- применение инноваций и информационных инструментов.

### Заключение

Услуги ЖКХ составляют жизненно-необходимый компонент рыночной экономики, обязывая и государство, и предпринимательство быть социально-ориентированными. Формирование условий для развития предпринимательства будет способствовать эффективному функционированию рыночных механизмов в отрасли и повышению качества жилищно-коммунальных услуг. Это актуализирует необходимость научной разработки проблем формирования условий развития бизнес-структур в жилищно-коммунальном хозяйстве, учитывающих интересы собственников жилья, ресурсоснабжающих, обслуживающих организаций и государства.

---

## Библиография

1. Акифьева Л.В., Поляков М.Г. Проблемы и перспективы информационного менеджмента в системе жилищно-коммунального хозяйства // *Kant*. 2018. №2 (27). С. 222-227.
2. Белова А.А. Информатизация в сфере ЖКХ // *Электронный вестник Ростовского социально-экономического института*. 2016. №2. С. 198-201.
3. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#/houses-condition/deterioration>
4. Коларж В.В. Анализ отрасли жилищно-коммунального хозяйства, как перспективной сферы предпринимательской деятельности // *Экономика и экологический менеджмент*. 2017. №1. С. 9-14.
5. Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга. URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/inspekcija/kontrolno-nadzornaia->
6. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства. URL: <http://www.minstroyrf.ru/about/>
7. Российский статистический ежегодник. 2018. М.: Росстат, 2018. 694 с.
8. Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».
9. Kay J., Thompson D.J. Privatisation: A Policy in Search of a Rationale // *Economic Journal*. 1986. Vol. 96. P. 18-32.

## Features of entrepreneurship in the housing sector in Saint Petersburg

**Kseniya V. Yarkina**

Postgraduate,  
Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering,  
190005, 4, 2nd Krasnoarmeiskaya st., Saint Petersburg, Russian Federation;  
e-mail: [yarkina.ksyu@mail.ru](mailto:yarkina.ksyu@mail.ru)

**Timur Kh. Ablyazov**

PhD in Economics, Associate Professor,  
Department of Economics, Construction and Housing,  
Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering,  
190005, 4, 2nd Krasnoarmeiskaya st., Saint Petersburg, Russian Federation;  
e-mail: [3234969@mail.ru](mailto:3234969@mail.ru)

### Abstract

The development of communal infrastructure is one of the main areas of work of the Ministry of Construction and Housing and Public Utilities in the Russian Federation. The modernization of the housing and utilities sector is taking place under conditions of limiting tariff growth and minimizing the use of budgetary funds, the main direction of state policy is aimed at attracting private investment in the industry, as well as the development of entrepreneurship in this area. The article discusses the features of entrepreneurship in the housing sector in St. Petersburg, defines the conditions and main directions of its development. The analysis of statistical data on the form of ownership of management companies, the main indicators of the activity of small and medium-sized enterprises, monitoring of citizens' appeals to the State Housing Inspectorate and the equipment of apartment buildings with common house metering devices is performed. Housing and utilities

services are a vital component of a market economy, requiring both the state and entrepreneurship to be socially oriented. The formation of conditions for the development of entrepreneurship will contribute to the effective functioning of market mechanisms in the industry and improve the quality of housing and communal services. This actualizes the need for scientific development of the problems of forming the conditions for the development of business structures in housing and communal services, considering the interests of homeowners, resource supplying, serving organizations and the state.

### For citation

Yarkina K.V., Ablyazov T.Kh. (2019) Osobennosti predprinimatel'stva v sfere ZhKKh v Sankt-Peterburge [Features of entrepreneurship in the housing sector in Saint Petersburg]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 9 (8A), pp. 355-362. DOI 10.34670/AR.2019.90.8.036

### Keywords

Entrepreneurship, housing and communal services, features, development directions, economics.

### References

1. Akif'eva L.V., Polyakov M.G. (2018) Problemy i perspektivy informatsionnogo menedzhmenta v sisteme zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva [Problems and prospects of information management in the system of housing and communal services]. *Kant*, 2 (27), pp. 222-227.
2. Belova A.A. (2016) Informatizatsiya v sfere ZhKKh [Informatization in the field of housing and communal services]. *Elektronnyi vestnik Rostovskogo sotsial'no-ekonomicheskogo instituta* [Electronic Bulletin of the Rostov Socio-Economic Institute], 2, pp. 198-201.
3. *Federal'nyi zakon ot 21.07.2014 № 255-FZ «O vnesenii izmenenii v Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii, ot del'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii i priznanii utrativshimi silu ot del'nykh polozhenii zakonodatel'nykh aktov Rossiiskoi Federatsii»* [Federal Law of July 21, 2014 No. 255-ФЗ "On Amending the Housing Code of the Russian Federation, Certain Legislative Acts of the Russian Federation and Recognition of Certain Provisions of Legislative Acts of the Russian Federation as invalid"].
4. *Gosudarstvennaya informatsionnaya sistema zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva* [State information system of housing and communal services]. Available at: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration> [Accessed 06/06/2019]
5. Kay J., Thompson D.J. (1986) Privatisation: A Policy in Search of a Rationale. *Economic Journal*, 96, pp. 18-32.
6. Kolarzh V.V. (2017) Analiz otrasli zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva, kak perspektivnoi sfery predprinimatel'skoi deyatel'nosti [Analysis of the housing and utilities sector as a promising sphere of entrepreneurial activity]. *Ekonomika i ekologicheskii menedzhment* [Economics and Environmental Management], 1, pp. 9-14.
7. *Official website of the administration of St. Petersburg*. Available at: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/inspekcija/kontrolno-nadzornaya-> [Accessed 06/06/2019]
8. *Official website of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services*. Available at: <http://www.minstroyrf.ru/about/> [Accessed 06/06/2019]
9. (2018) *Rossiiskii statisticheskii ezhegodnik. 2018* [Russian statistical yearbook. 2018]. Moscow: Rosstat Publ.