

УДК 338.465.2

*Л.В. Иваненко, Е.П. Солодова\**

## **ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ОКАЗАНИЯ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В САМАРСКОМ РЕГИОНЕ**

В статье выявлены основные направления функционирования субъектов малого предпринимательства в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг региона. Представлены основные финансовые показатели деятельности малых предприятий в сфере эксплуатации жилищного фонда Самарской области и предложены мероприятия для их финансового оздоровления.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальные услуги, сфера платных услуг, субъекты малого предпринимательства, регион.

В настоящее время реформирование жилищно-коммунального хозяйства является одним из приоритетных направлений социальной и экономической политики как РФ, так и регионов и муниципальных образований. Несмотря на проводимые мероприятия, конечные цели реформы до сих пор не достигнуты. Низкие показатели демонстрируют несоблюдение нормативов качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, а также надежности коммунальной инфраструктуры, что, в свою очередь, негативно влияет на уровень качества жизни населения. Кроме того, проводимые реформы, с одной стороны, не привели к удовлетворению интересов потребителей данных услуг, а с другой стороны, не были созданы условия для повышения заинтересованности производителей услуг коммунального хозяйства для их качественного предоставления. В связи с этим особую актуальность приобретают безубыточное и эффективное функционирование данной отрасли и развитие конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой крупную отрасль городского хозяйства, нацеленную на сохранение и улучшение жилищного фонда; бесперебойное обеспечение населения коммунальными услугами, необходимыми для жизни и деятельности человека; повышение благоустройства как регионов, так и страны в целом.

Оно должно функционировать в любых условиях, независимо от политической и экономической обстановки в стране, и именно поэтому нуждается как в законодательной защите, так и эффективных механизмах функционирования.

В составе ЖКХ традиционно входят жилищное хозяйство, водопроводно-канализационное хозяйство, теплоэнергетическое хозяйство (тепловые сети и комму-

---

\* © Иваненко Л.В., Солодова Е.П., 2014

*Иваненко Лариса Викторовна* (ivanenko\_lv@mail.ru), кафедра экономики города и муниципального управления Самарского государственного университета, 443011, Российская Федерация, г. Самара, ул. Акад. Павлова, 1.

*Солодова Елена Петровна* (se-11.83@mail.ru), кафедра менеджмента и прикладной экономики Самарского филиала Московского городского педагогического университета, 443081, Российская Федерация, г. Самара, ул. Стара-Загора, 76.

нальные котельные), электроснабжение (коммунальные электрические станции и электрические сети), газовое хозяйство (газовые сети и сооружения), санитарная очистка и благоустройство городских территорий, дорожно-мостовое хозяйство и другие сферы.

В свою очередь, жилищная сфера как составная часть народного хозяйства охватывает не только управление, но и строительство, реконструкцию, содержание и ремонт жилищного фонда.

Жилье является одним из показателей, характеризующих благосостояние человека и отражающих качество его жизни. Также это один из стабилизирующих факторов социальной обстановки как в стране в целом, так и в отдельных субъектах РФ.

В требованиях к заполнению формы статистической отчетности № 22-ЖКХ «Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы» имеется классификация организаций, осуществляющих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства. К таким организациям относятся:

- ресурсоснабжающие предприятия;
- управляющие компании (УК);
- товарищества собственников жилья (ТСЖ);
- жилищные кооперативы;
- многоотраслевые организации.

*К ресурсоснабжающим предприятиям* относятся юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов, среди которых холодная и горячая вода, электроэнергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг.

*Управляющие компании* – это юридические лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом, т. е. деятельность по договору управления многоквартирным домом, где одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений) в течение согласованного срока за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Товариществом собственников жилья, согласно ст. 135 Жилищного кодекса (ЖК РФ), признается некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Многоотраслевые организации – это государственные и муниципальные унитарные предприятия.

Как видно из приведенных определений, к малым предприятиям в сфере жилищно-коммунального хозяйства можно отнести лишь управляющие компании при соблюдении условий, оговоренных в ФЗ № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ». Таким образом, малый бизнес присутствует в сфере жилищно-коммунального хозяйства и осуществляет разнообразные рабо-

ты по обслуживанию жилищного фонда. Данное направление деятельности актуально для организаций, осуществляющих обслуживание многоквартирных домов, находящихся в удовлетворительном состоянии. Однако малым предприятиям, осуществляющим свою деятельность в условиях острой нехватки финансовых средств, сложно найти денежные ресурсы для капитального ремонта объектов жилого фонда. Рассмотрим более подробно основные направления участия субъектов малого предпринимательства в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг (рис.).

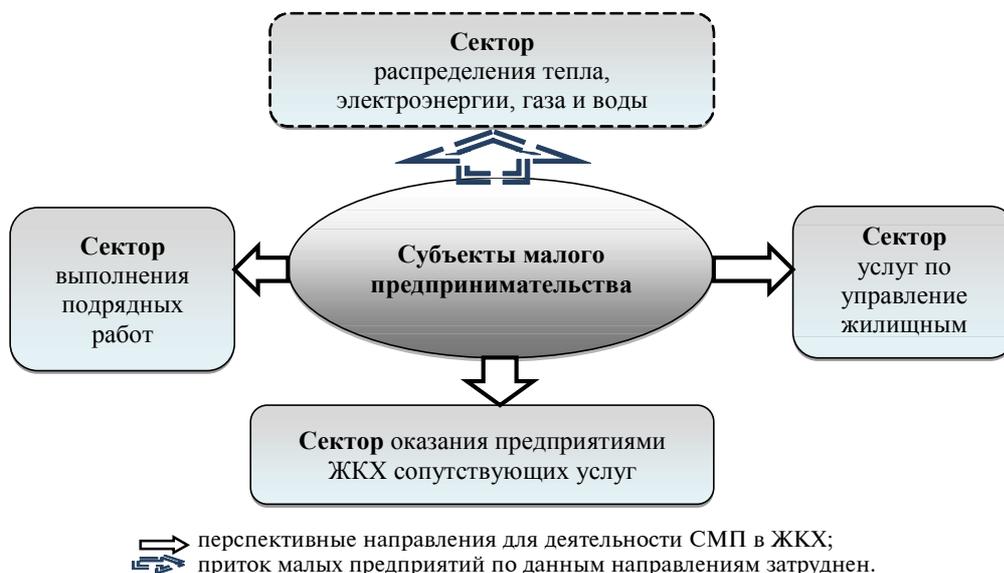


Рис. Основные направления деятельности субъектов малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунальных услуг

Развитие малого предпринимательства в секторе по управлению жилищным фондом является одним из приоритетных направлений развития малого предпринимательства в сфере ЖКХ. С появлением частных управляющих компаний будет создаваться конкурентный рынок услуг в данном секторе, в соответствии с этим вырастет уровень оказания данных услуг и возможно сокращение их стоимости. К тому же появление частных компаний будет стимулировать создание объединений собственников жилья, тем самым вдвойне способствуя реформированию ЖКХ.

В секторе распределения электроэнергии, газа, воды в настоящее время осуществляют свою деятельность организации, имеющие монопольное положение на рынке жилищно-коммунальных услуг. Участие субъектов малого предпринимательства по данному направлению является ограниченным, однако малый бизнес может успешно оказывать услуги в секторе обслуживания сетевых инженерных систем на принципах подряда, а также предоставлять отдельным потребителям (многоквартирным домам) локально (вне централизованных инженерно-коммуникационных систем) ресурсы (например, тепло и воду). Так, достаточно перспективным является направление развития в отдельных регионах автономных систем отопления с соответствующей эксплуатацией [1].

Также особую привлекательность представляет собой сектор оказания предприятиями ЖКХ сопутствующих услуг, к которым можно отнести:

- сбор коммунальных платежей;
- аутсорсинг (юридическое, бухгалтерское, информационное сопровождение и пр.);

- оказание диспетчерских услуг;
- вывоз ТБО и пр.

Сектор выполнения подрядных работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства тоже является актуальным направлением привлечения малых предприятий в сферу жилищно-коммунального хозяйства. К таким работам можно отнести:

- проектные работы;
- капитальный и текущий ремонт жилищного фонда и его эксплуатация;
- обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций;
- благоустройство и уборка территорий;
- содержание и ремонт дорожного покрытия;
- вывоз ТБО;
- дезинфекция;
- озеленение;
- охрану жилищного фонда;
- установку и обслуживание систем видеонаблюдения и т. п.

Участие малых предприятий в подрядных работах затруднено следующими факторами:

- низким уровнем информации;
- непрозрачной системой проведения торгов и определения победителей конкурсов;
- несовершенством договорных отношений, влияющим на ослабление механизмов обеспечения качества выполняемых работ.

Выполнение подрядных работ, например строительство, требует членства в некоммерческой саморегулируемой организации (СРО) для получения свидетельства о допуске к определенным видам работ. Само вхождение в СРО предполагает оплату вступительного и далее ежегодных взносов – их размер устанавливается саморегулируемой организацией. Кроме того, необходимо оплатить взнос в компенсационный фонд, размер этого взноса составляет от 300 тыс. до 1 млн рублей. И конечно же, малое предприятие должно представить полный комплект документов, необходимых для вступления в СРО. Таким образом, саморегулирование способствует монополизации рынка. Именно такая ситуация не позволяет широко вовлекать в этот бизнес новых представителей.

Одним из механизмов демонополизации отрасли жилищно-коммунального хозяйства может служить развитие малого предпринимательства в данном секторе национальной экономики.

В связи с этим в первую очередь следует рассмотреть текущее состояние жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в целях определения емкости рынка по оказанию услуг жилищного хозяйства и места в нем малого бизнеса, а также определения приоритетных направлений поддержки субъектов малого бизнеса в ЖКХ.

В настоящее время все жилищно-коммунальные услуги являются платными, даже в том случае, когда жильцы не оплачивают ту или иную услугу либо оплачивают ее неполностью, за них оплату производят муниципалитеты.

Далее рассмотрим услуги жилищно-коммунального хозяйства, предоставляемые в Приволжском федеральном округе и Самарском регионе. Например, рис. 2 подтверждает, что субъекты малого предпринимательства Самарской области активно осуществляют свою деятельность на рынке платных услуг.

Следует отметить, что за исследуемый период доля малых предприятий и микробизнеса, оказывающих платные услуги, увеличилась, что свидетельствует о том, что сфера услуг является привлекательным направлением для малого бизнеса.

Остановимся на секторе жилищно-коммунальных услуг. В настоящее время Самарская область занимает лидирующие позиции по объему предоставленных коммунальных услуг среди регионов Приволжского федерального округа (рис. 3).

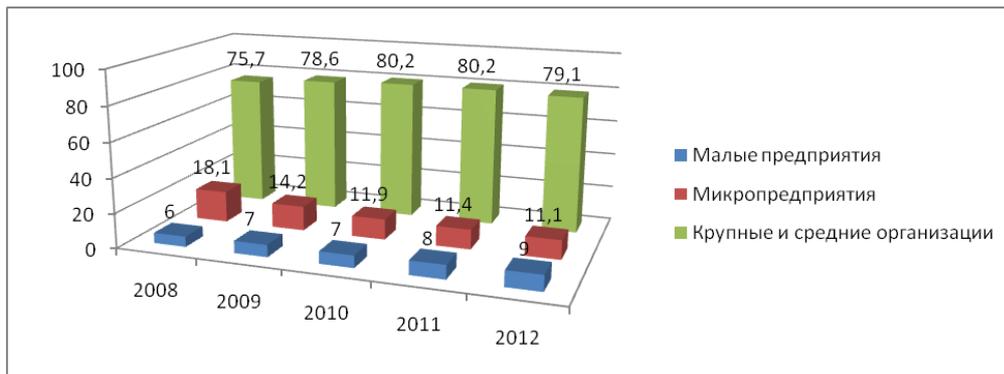


Рис. 2. Структура платных услуг населению в Самарском регионе по каналам реализации за 2008–2012 гг., %

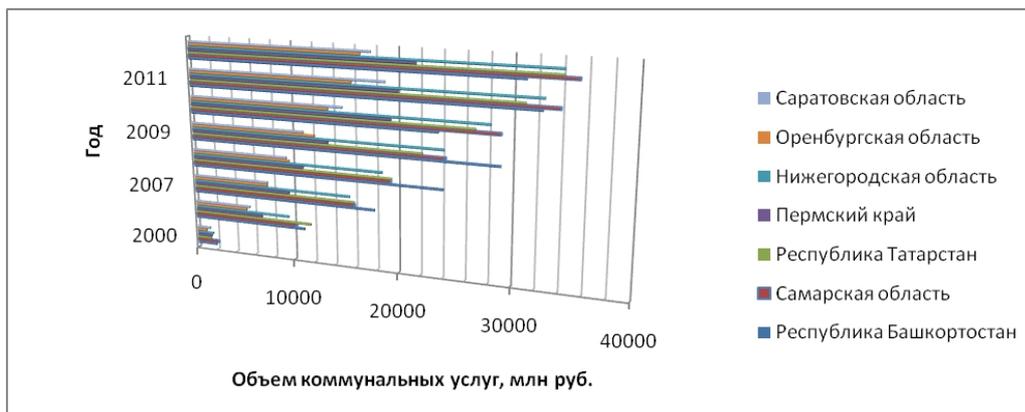


Рис. 3. Объем коммунальных услуг населению по регионам ПФО, млн руб.

Диаграмма, характеризующая объем коммунальных услуг населению с 2010 по 2012 гг., демонстрирует, что наибольший объем услуг предоставляется в Самарской области – 35 318 млн руб., второе место занимает Нижегородская область – 34 083 млн руб., на третьем месте Республика Татарстан – 34 073 млн руб. и замыкает четверку лидеров Республика Башкортостан – 31 018 млн руб. Таким образом, устойчивый темп роста по объему оказанных коммунальных услуг свидетельствует о стабильном спросе на эти услуги среди населения.

Структура предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, отражена на рис. 4.

Основную долю предприятий, оказывающих жилищные и коммунальные услуги в Самарском регионе составляют крупные и средние предприятия – 85,7 и 95,1 % соответственно, и небольшая доля – 14 и 4,9 % – приходится на субъекты малого предпринимательства, которые отдают предпочтение деятельности в сфере оказания жилищных услуг. Это вполне логично, т. к. деятельность в сфере оказания коммунальных услуг является очень затратной в связи с изношенностью коммунальной инфраструктуры. Жилищный фонд также обладает специфическими особенностями, связанными с техническим состоянием многоквартирных домов (см. табл.).

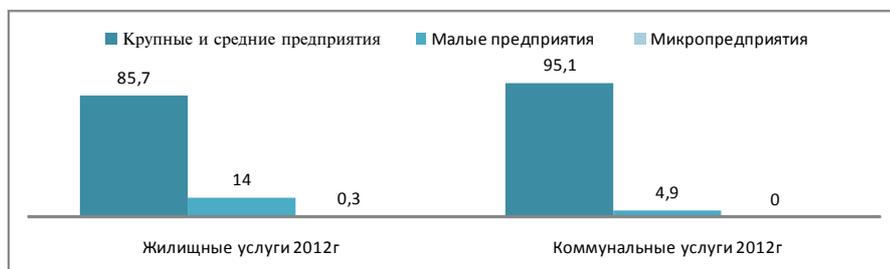


Рис. 4. Структура жилищно-коммунальных услуг по каналам реализации в 2012 г. (Самарский регион)

Таблица

**Основные финансовые показатели деятельности субъектов малого предпринимательства по эксплуатации жилищного фонда Самарской области за 2010–2012 гг.**

№ п/п	Наименование показателя	ГОД		
		2010	2011	2012
1.	Прибыль (убыток) до налогообложения, млн.руб.	14	-25	-1
2.	Сумма убытка, млн руб.	1	33	16
3.	Стоимость имущества организаций, млн руб, в т. ч.			
3.1.	Стоимость активов, млн руб.	193	404	341
3.1.1.	Внеоборотные активы, млн руб.	6	40	9
3.1.2.	Оборотные активы, млн руб.	187	364	332
4.	Рентабельность активов	7,4	-6,3	-0,3
5.	Рентабельность работ, услуг	0,1	-4,7	0
6.	Коэффициент текущей ликвидности	98,1	80	98,6
7.	Коэффициент абсолютной ликвидности	17,2	12	5
8.	Коэффициент автономии	0,6	-12,3	1,3
9.	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-2,5	-24,6	-1,4

За исследуемый период предприятия демонстрируют убыток до налогообложения, но его величина имеет тенденцию к снижению. Основная доля активов исследуемых предприятий приходится на оборотные активы, однако, на наш взгляд, для более качественной оценки необходимо исследовать и оптимизировать их структуру, т.к. услуги, оказываемые данными организациями, нерентабельны. Показатели финансовой устойчивости не соответствуют нормативам.

Сложившаяся ситуация требует немедленного государственного участия. При разработке мероприятий необходимо учитывать специфику функционирования малого бизнеса в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Для притока малых предприятий в систему ЖКХ необходимо осуществить финансовое оздоровление предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса.

Таким образом, для эффективного функционирования малых предприятий в ЖКХ, должны быть приняты следующие меры:

- создание благоприятных условий для притока малых предприятий, особое внимание следует уделить повышению эффективности взаимодействия органов власти и предприятий ЖКХ;
- увеличение финансовой поддержки, которая может быть достигнута за счет развития кредитно-финансовых механизмов и внедрения новых финансовых технологий;
- создание действенных механизмов по взысканию просроченной задолженности населения за оказанные жилищно-коммунальные услуги;
- совершенствование нормативно- правовой базы: снижение налогового бремени малых предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства за счет предоставления различных льгот, сокращение административных барьеров;
- информирование субъектов малого и среднего предпринимательства о существующих формах кредитной и инвестиционной поддержки, предоставление консультационных услуг и проведение информационных семинаров и других мероприятий, формирование банка данных об инвестиционном потенциале ЖКХ, совершенствование деятельности муниципальной статистики.

Внедрение совокупности предложенных мероприятий позволит создать благоприятные условия для притока в сферу ЖКХ малых предпринимателей, установить между ними взаимоотношения, основанные на здоровой конкуренции, улучшить качество предоставления жилищно-коммунальных услуг, способствовать развитию договорных отношений в системе ЖКХ, оказать методическую помощь субъектам малого предпринимательства, желающим открыть свое дело в отрасли ЖКХ.

#### **Библиографический список**

1. Иваненко Л.В., Солодова Е.П. Муниципальные унитарные предприятия в сфере жилищно-коммунальных услуг Самарской области // Вестник ПВГУС. Сер.: Экономика. 2013. № 4 (30). С. 71–79.
2. Иваненко Л.В., Солодова Е.П. Жилищно-коммунальное хозяйство сельских муниципальных образований Самарского региона. Предоставление услуг // Основы экономики, управления и права. 2013. № 5 (11). С. 40–44.
3. Иваненко Л. В., Ляхов А.Ю. Внедрение механизмов развития жилищно-коммунальной сферы Самарского региона // Экономика, финансы и управление в современных условиях: международ. сб. ст. / под общ. ред. А.Н. Сорочайкина. Самара: Издательство «Самарский университет», 2011. Вып. 8 (10). С. 123–129.
4. Иваненко Л.В., Ляхов А.Ю. Структурный анализ рынка жилищно-коммунальных услуг с использованием модели 5 конкурентных сил М. Портера // Вестник ПВГУС. Сер.: Экономика. 2011. № 5 (13).

**References**

1. Ivanenko L.V., Solodova E.P. Municipal unitary enterprises in the sphere of housing and utilities service of the Samara Region // Vestnik PVGUS. Ser. Ekonomika. 2013. № 4 (30). P. 71–79.
2. Ivanenko L.V., Solodova E.P. Housing and utilities infrastructure of rural municipal establishments of the Samara Region. Delivery of services // Osnovy ekonomiki, upravleniia i prava. 2013. № 5 (11). P. 40–44.
3. Ivanenko L.V., Lyakhov A.Yu. Implementation of the mechanisms of development of housing and utilities service of the Samara Region // Ekonomika, finansy i upravlenie v sovremennykh usloviakh: mezhdunarod. sb. st. / under general editorship of A.N. Sorochaikin. Samara: Izd-vo «Samarskii Universitet», 2011. Ed. 8 (10). P. 123–129.
4. Ivanenko L.V., Lyakhov A.Yu. Structural analysis of market of housing and utilities services with the use of the model of 5 competitive strengths of M. Porter // Vestnik PVGUS. Ser.: Ekonomika. 2011. № 5 (13).

*L.V. Ivanenko, E.P. Solodova\**

**PRIORITY DIRECTIONS OF ACTIVITY OF SUBJECTS OF SMALL BUSINESS  
IN THE FIELD OF RENDERING HOUSING AND PUBLIC UTILITY SERVICES  
IN THE SAMARA REGION**

The basic directions of functioning of subjects of small business in the field of rendering of housing and public utility services of the region are determined in the work. Main financial indicators of activity of small enterprises in the sphere of exploitation of housing facilities of the Samara Region are presented and measures for their financial rehabilitation are presented.

**Key words:** housing and communal services, sphere of paid services, subjects of small business, region.

---

\* *Ivanenko Larisa Viktorovna* (ivanenko\_lv@mail.ru), the Dept. of Economy of the City and Municipal Management, Samara State University, Samara, 443011, Russian Federation.

*Solodova Elena Petrovna* (se-11.83@mail.ru), the Dept. of Management and Applied Economics, Samara branch of Moscow State Teachers' Training University, Samara, 443081, Russian Federation.