

*Омарова Н. Ю.<sup>1</sup>, Нетужилов В. С.<sup>2</sup>*

**ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

В последние годы недофинансирование жилищного строительства [4, 14, 15] и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) составило около 20 %. Положение усугубляется большим объемом задолженности в жилищно-коммунальной сфере, которая является источником цепочки неплатежей, охватывающей практически все виды экономической деятельности.

Недостаточность бюджетного финансирования адресных программ капитального ремонта и развития в ЖКХ привела к резкому увеличению износа основных фондов [5, 6, 12], что обуславливает высокую аварийность, низкий коэффициент полезного действия мощностей и большие потери энергоносителей. Непривлекательность ЖКХ для частных инвестиций обусловлена невыполнением бюджетных обязательств и отсутствием эффективных и прозрачных процедур формирования и изменения тарифов. Между тем большинство проектов модернизации жилищного фонда, коммунальной инфраструктуры и транспортной сферы потенциально являются коммерчески выгодными. Развитию малого предпринимательства в сфере ЖК мешают: 1 – проблемы, существующие в самой отрасли, которые придется решать предпринимателю; 2 – проблемы, возникающие у самого предпринимателя на практике и представляющие собой главные барьеры на пути реформирования ЖКХ. Проведенное исследование показало, что, с точки зрения предпринимателя современное жилищно-коммунальное хозяйство характеризуют:

- высокая затратность производства;
- высокая стоимость капитального строительства;
- длительный срок окупаемости инвестиционных проектов;
- нестабильность тарифной политики;
- проблемы ценообразования и недостаточная прозрачность финансовых потоков [16];
- риски потери инвестиций из-за непрогнозируемой политики региональных властей [8].

Эти проблемы существуют в сфере ЖКХ давно и их решение бизнесмен должен взять на себя. Все это свидетельствует о наличии системного кризиса в городском хозяйстве и межотраслевом характере возникших проблем.

Предприниматели в сфере ЖКХ сталкиваются со следующими проблемами:

- недостаточное количество заказчиков;
- межведомственная «неразбериха»;
- высокий уровень налогов;
- отсутствие приемлемых условий кредитования;
- коррупционный характер конкурсов не позволяет участвовать в них всем заинтересованным предпринимательским структурам;
- нерентабельность бизнеса;
- формальность многих существующих ТСЖ.

---

<sup>1</sup> *Наталья Юрьевна Омарова*, профессор Новгородского государственного университета имени Ярослава Мудрого, д-р экон. наук, e-mail: n-omarova@mail.ru.

<sup>2</sup> *Владимир Сергеевич Нетужилов*, аспирант Новгородского государственного университета имени Ярослава Мудрого, e-mail: fupr@mail.ru.

Таким образом, перспективы развития предпринимательства в сфере ЖКХ в Новгороде будут определяться следующими основными факторами:

1. Формирование товариществ собственников жилья (ТСЖ) во всех многоквартирных домах. Каждому товариществу необходимо выбрать управляющую компанию. Следовательно, в городе будет сформирована потребительская среда для субъектов малого бизнеса в сфере управления многоквартирным домом. Одновременно ликвидация ГУПов будет способствовать развитию конкурентной среды в рассматриваемой области.

2. Приоритетными сферами участия малого бизнеса в ЖКХ в Великом Новгороде (кроме управления домами) являются строительство и ремонт дорог, реконструкция фасадов зданий, работы по вывозу мусора и благоустройству территории.

3. Коммунальные услуги в сфере ЖКХ остаются в ведении государственных организаций, приход предпринимательства в эту область затруднен, а для малого бизнеса – практически невозможен.

4. Поддержка государством малого предпринимательства в сфере ЖКХ представлена общими для всего малого бизнеса мерами: компенсация за выплаченные проценты по кредитам, облегчение налогового бремени. Приоритетной становится информационная поддержка предпринимателей.

5. Создание муниципального гарантийного фонда откроет малому предпринимательству доступ к кредитным ресурсам, что позволит укрепить материальную базу коммерческих организаций, работающих в сфере ЖКХ.

Отечественный и зарубежный опыт показывает, что устойчивое развитие ЖКХ возможно только при тесном взаимодействии бизнеса, государственных структур и потребителей [1, 2, 3, 10, 11, 16].

На современном этапе развития экономики страны прерогативой политики Правительства РФ является создание конкурентных условий в системе предпринимательства, в том числе в сфере жилищно-коммунальных услуг, прежде всего для малых предприятий. Наиболее типичными малыми предприятиями, заинтересованными в получении заказов на предоставление различных жилищно-коммунальных услуг, являются структуры, связанные с ремонтом жилищного фонда и инженерного оборудования [13].

Исследования показали, что для обеспечения эффективного функционирования малого предпринимательства в ЖКХ перспективно создание информационно-сервисных центров. Основной целью последних является формирование условий для развития конкуренции в отрасли, расширение ассортимента и повышение качества услуг, предоставляемых потребителям субъектами малого предпринимательства. Информационно-сервисные центры способны обеспечить информационную, техническую, кадровую, помощь субъектам малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства [7].

Основными услугами, оказываемыми информационно-сервисным центром в сфере ЖКХ, являются:

- предоставление субъектам малого предпринимательства машин и технологического оборудования на условиях краткосрочной или долгосрочной аренды, лизинга; оказание помощи техническим персоналом;
- сервисное обслуживание и ремонт оборудования и техники, находящихся на балансе малых предприятий, включая ее профилактический и капитальный ремонт, поставку необходимых запасных частей;
- обучение работе на сложных технических устройствах, механизмах и спецтехнике;
- внедрение на предприятиях инновационных технологий и нового оборудования;
- предоставление субъектам малого предпринимательства консалтинговых и информационных услуг, в том числе оперативной информации об условиях проводимых конкурсов, требованиях к оформлению документации и порядке ее представления в конкурсные комиссии;

- формирование информационной базы о наличии оборудования и производственных мощностях, количестве работающих, возможных объемах работ, участии в конкурсах субъектов малого предпринимательства в сфере ЖКХ и т. п.

Для деятельности сервисного центра по обслуживанию субъектов малого предпринимательства предложены три целевых сегмента рынка ЖКХ:

- ресурсосбережение (эксплуатация автономных систем отопления, обслуживание и эксплуатация сетей);
- управление объектами недвижимости, муниципальным фондом, ТСЖ, ЖСК;
- подрядные работы по эксплуатации жилищного фонда, текущий и капитальный ремонт, утилизация и вывоз ТБО, уборка территорий и подъездов, благоустройство, озеленение и т. п.

Основными направлениями деятельности организаций, на которых распространяется обслуживание информационно-сервисных центров, являются:

- в сфере жилищного хозяйства – управление жилищным хозяйством, эксплуатация жилого фонда, общежитий учебных заведений, капитальный и текущий ремонт зданий;
- в сфере коммунального хозяйства – коммунальное и бытовое водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, эксплуатация служебных зданий, благоустройство, наружное освещение, управление коммунальным хозяйством.

Сервисные центры способствуют развитию и эффективному функционированию малых предприятий в различных сегментах ЖКХ и позволяют сформировать замкнутую технологическую цепочку «заказчик – подрядчик», которая обеспечит эффективное функционирование рыночного сегмента в ЖКХ. Такие центры могут предоставлять оборудование: уборочную, специальную ремонтную технику, различные приборы и инструменты.

Информационно-сервисный центр в сфере ЖКХ может быть создан как на базе действующего юридического лица, являющегося субъектом малого предпринимательства, так и вновь образованного территориальными центрами развития предпринимательства или подразделениями инфраструктурной поддержки малого предпринимательства.<sup>1</sup> Предполагается, что деятельность информационно-сервисного центра строится на условиях самоокупаемости и самофинансирования за счет выручки от реализации услуг, предоставляемых субъектам малого предпринимательства в сфере ЖКХ. Однако на начальном этапе финансирование обеспечивается за счет целевых бюджетных ассигнований.

Исследования показывают, что при реформировании в каждом регионе претворяется в жизнь своя модель управления с учетом требований законодательства [9]. Специфика региональных систем управления ЖКХ определяется преобладающими формами собственности, уровнем развития ТСЖ, степенью изношенности основных фондов отрасли и др.

Основой модели управления в ЖКХ в условиях современных реформ становится собственник, в качестве которого выступает ТСЖ. Практика показывает, что на этапе внедрения системы управления необходимо не только стимулировать создание таких товариществ, но и обеспечить их эффективное функционирование, поскольку ТСЖ зачастую оказываются не способными решать возложенные на них задачи.

Проблема создания и функционирования ТСЖ связана с преобладающей на настоящий момент формой собственности на многоквартирные жилые дома – кондоминиум, хотя наиболее эффективной формой собственности считается частный арендный дом. Имеют место и такие формы, как муниципально-арендная и ведомственная собственность. Поэтому для эффективного управления системой необходимо сочетание муниципально-подрядного, концессионного и частно-подрядческого методов. Каждый метод предполагает активное участие малого предпринимательства в системе управления ЖКХ.

---

<sup>1</sup> [www.comhoz.ru](http://www.comhoz.ru) – портал поддержки малого предпринимательства в сфере ЖКХ // Сервисные центры по обслуживанию субъектов малого предпринимательства сферы ЖКХ г. Москвы.

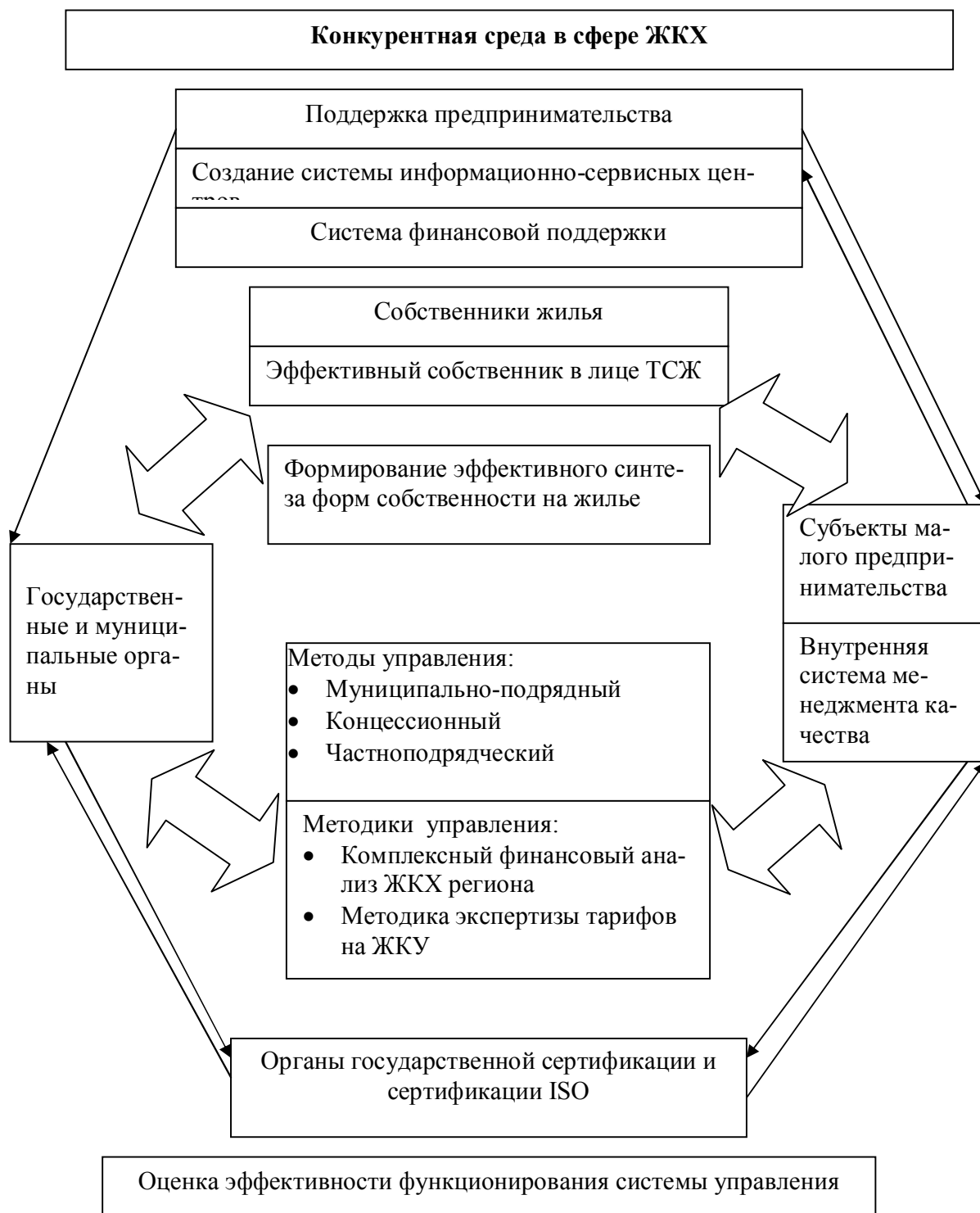
Финансовая поддержка является составной частью комплексной программы развития малого предпринимательства и, со своей стороны, также должна быть комплексной – льготные условия кредитования, лизинга, создание гарантийного фонда. Система управления призвана не только формировать и поддерживать функционирование всех элементов, но и обеспечивать их эффективную работу. Высокое качество жилищно-коммунальных услуг возможно при развитии системы сертификации предприятий ЖКХ, а также внедрении систем менеджмента качества по стандартам ISO.<sup>1</sup>

Критерием эффективности создаваемой системы управления становится баланс интересов государства, жителей и предпринимателей. Одним из способов обеспечения такого баланса может стать развитие саморегулируемых организаций.

Предложенная схема управления жилищно-коммунальным комплексом (см. рисунок) на региональном уровне учитывает основные принципы формирования управляющей системы, а также особенности отрасли и региона; все ее элементы взаимосвязаны и взаимозависимы [4].

---

<sup>1</sup> [www.region.adm.nov.ru](http://www.region.adm.nov.ru) – официальный сайт Администрации Новгородской области.



#### Список литературы

1. Асаул, А. Н. Взаимодействие государства и бизнеса в решении социальных проблем/А. Н. Асаул // Экономическое возрождение России. – 2010. – №2(24). – С. 4–7.
2. Асаул, А. Н. Концептуальный подход к решению проблемы финансирования жилищного строительства в условиях развития глобальных рынков жилья/А. Н. Асаул// Научные труды Вольного экономического общества России. – 2005. – Т. 55. – С. 305–321.
3. Асаул, А. Н. Состояние и перспективы инвестиционно-строительной деятельности в Российской Федерации/А. Н. Асаул // Экономическое возрождение России. – 2008. – №2(16). – С. 3–9.

4. Асаул, А. Н. Финансирование жилищного строительства в условиях появления рынков жилья/А. Н. Асаул // Проблемы теории и практики управления. – 2005. – № 6. – С. 55–64.
5. Дроздова, И. В. Эффективность вариантов реконструкции городской жилой застройки/ И. В. Дроздова, О. А. Малафеев, Л. Г. Паршина // Экономическое возрождение России. – 2008. – №3(17). – С. 63–68.
6. Круглик, С. И. Управление жилищной сферой современных городов России/ С. И. Круглик // Экономическое возрождение России. – 2007. – №2(12). – С. 33–38.
7. Омаров, М. М. Концепция реализации управленческих решений в предпринимательских структурах/ М. М. Омаров, В. Ю. Сергеев // Российское предпринимательство. – 2011. – №1, вып. 2.
8. Омарова, Н. Ю. Диагностика и взаимодействие предпринимательских структур на рынке/ Н. Ю. Омарова, М. М. Омаров. – Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011. – 329 p.
9. Омарова, Н. Ю. Взаимодействие службы управления рисками в строительной организации/ Н. Ю. Омарова, В. Н. Гнидковский // Известия СПбГАУ. – 2008. – №11. – С. 202–206.
10. Осипов, Ю. Л. Финансирование капитального ремонта жилищного фонда: проблемы и развитие/ Ю. Л. Осипов // Экономическое возрождение России. – 2010. – №2(24). – С. 98–103.
11. Оценка конкурентных позиций субъектов предпринимательской деятельности / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Д. А. Гордеев. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2007. – 271 с.
12. Перов, В. А. Ремонтные работы и их влияние на техническое состояние и стоимостные характеристики объекта недвижимости/ В. А. Перов // Экономическое возрождение России. – 2010. – №2(24). – С. 111–114.
13. Петров, С. В. Роль негосударственных форм управления эксплуатацией жилищного фонда в России/ С. В. Петров // Экономическое возрождение России. – 2010. – №1(23). – С. 51–57.
14. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы [Электронный ресурс] /А. Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова; под ред. А. Н. Асаула. – СПб.: СПбГАСУ, 2008. –334 с.
15. Ситдииков, С. А. Механизм административного управления жилищной сферой города (на примере административного района Санкт-Петербурга) / С. А. Ситдииков // Экономическое возрождение России. – 2011. – №2(28). – С. 118–126.
16. Тесалова, Ю. Н. Проблемы ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве/ Ю. Н. Тесалова // Экономическое возрождение России. – 2007. – №1(11). – С. 72–76.

#### **The list of the literature**

1. Asaul, A. N. The interaction of state and business in solving social problems/ A. N. Asaul // Economic revival of Russia. – 2010. – № 2 (24). – P. 4 –7.
2. Asaul, A. N. A conceptual approach to funding housing development in the global housing markets/ A. N. Asaul// Proceedings of the Free Economic Society of Russia. – 2005. – Т. 55. – P. 305–321.
3. Asaul, A. N. Status and prospects of investment and construction activities of the Russian Federation/ A. N. Asaul // Economic revival of Russia. – 2008. – № 2 (16). – P. 3–9.
4. Asaul, A. N. Housing finance in the conditions of appearance of a housing market/ A. N. Asaul // Problems of the theory and practice of management. – 2005 – № 6. – P. 55–64.
5. Drozdova, I. V. Efficiency variants urban redevelopment residential development/ I. V. Drozdova, O. A. Malafeev, L. G. Parshin // Economic revival of Russia. – 2008. – № 3 (17). – P. 63–68.
6. Kruglik, S. I. Department of Housing area of modern cities in Russia/ S. I. Kruglik // Economic revival of Russia. – 2007. – № 2 (12). – P. 33–38.
7. Omarov, M. M. Concept implementation of management decisions in business organizations / M. M. Omarov, V. Yu. Sergeev // Russian entrepreneurship. – 2011. – № 1, no. 2.
8. Omarova, N. Ju. Diagnosis and interaction of business structures in the market/ N. Ju. Omarova, M. M. Omarov. – Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011. – 329 p.
9. Omarova, N. Ju. Interaction of service governance risks of a construction company/ N. Ju. Omarova, V. N. Gnidkovsky // News SPbGAU. – 2008. – № 11. – P. 202–206.

10. *Osipov, Yu. L.* Funding overhaul of housing: issues and development/ Yu. L. Osipov // Economic revival of Russia. - 2010. - № 2 (24). - P. 98-103.
11. Assessment of the competitive position of the subjects of entrepreneurial activity / A. N. Asaul, J. S. Abayev, D. A. Gordeev. - SPb.: ANO «IPEV», 2007. - 271 p.
12. *Perov, V. A.* Repair work and their impact on the technical state of the characteristics and value of the property/ V. A. Perov / / Economic revival of Russia. - 2010. - № 2 (24). - P. 111-114.
13. *Petrov, S. V.* The role of non-state forms of government exploitation of housing in Russia/ S. V. Petrov / / Economic revival of Russia. - 2010. - № 1 (23). - P. 51-57.
14. Development of residential real estate market as a self-organizing systems [electronic resource] / A. N. Asaul, D. A. Gordeev, E. I. Ushakova, ed. A. N. Asaul. - SPbGASU, 2008. - 334 p.
15. *Sitdikov, S. A.* Mechanism of the administration of housing-term area of the city (for example, the administrative district of St. Petersburg)/ S. A. Sitdikov / / Economic revival of Russia. - 2011. - № 2 (28). - P. 118-126.
16. *Tesalova, Ju. N.* Pricing problems in housing and communal services / Ju. N. Tesalova // Economic revival of Russia. - 2007. - № 1 (11). - P. 72-76.