

Н. Н. Александрова  
Н. В. Меллер  
И. Ю. Некрасова

# Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства



**Н. Н. Александрова, Н. В. Меллер, И. Ю. Некрасова**

**ИССЛЕДОВАНИЕ РАЗВИТИЯ  
РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА УСЛУГ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Монография

Чебоксары  
Издательский дом «Среда»  
2022

УДК 332.8  
ББК 65.441  
А46

*Рецензенты:*

доктор экономических наук, профессор кафедры экономики  
и организации производства Тюменского индустриального  
университета *А. В. Воронин;*

главный специалист отдела «Жилищных программ»  
Департамента жилищно-коммунального хозяйства  
Тюменской области *О. Э. Колесникова*

Александрова Н. Н.

**А46 Исследование развития регионального рынка услуг  
жилищно-коммунального хозяйства** : монография /  
Н. Н. Александрова, Н. В. Меллер, И. Ю. Некрасова. –  
Чебоксары : Среда, 2022. – 112 с.

**ISBN 978-5-907561-55-7**

В данной работе описаны современные тенденции и перспективы развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства. Анализируется состояние жилищно-коммунального хозяйства, выявляются институциональные, финансово-экономические, технологические и социальные угрозы, рассчитывается интегральный показатель оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона, проводится обзор и оценка состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в сфере ЖКХ города.

Монография будет полезна для специалистов и руководителей организаций сферы ЖКХ, научных работников, преподавателей, обучающихся направления 38.03.10, 38.04.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура».

DOI 10.31483/a-10418  
ISBN 978-5-907561-55-7

© Александрова Н. Н., Меллер Н. В.,  
Некрасова И. Ю., 2022  
© ИД «Среда», оформление, 2022

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	4
<b>Глава 1. СУЩНОСТЬ И АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.....</b>	<b>6</b>
1.1. Характеристика жилищно-коммунального хозяйства .....	6
1.2. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства ....	12
<b>Глава 2. ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕГИОНА.....</b>	<b>39</b>
2.1. Сущность социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства .....	39
2.2. Оценка социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области .....	51
<b>Глава 3. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В СФЕРЕ ЖКХ г. ТЮМЕНИ ЗА 2017-2021 гг.....</b>	<b>63</b>
3.1. Профили основных управляющих компаний г. Тюмени.....	63
3.2. Конкурентный анализ на рынке услуг ЖКХ в Тюмени.....	96
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>106</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....</b>	<b>109</b>

## Введение

Жилищно-коммунальное хозяйство – это самостоятельная сфера в системе народного хозяйства, являющаяся одной из наиболее сложных и разветвленных. От ее функционирования напрямую зависит качество жизни населения, культура быта и образ жизни, во многом определяющий социально-экономический потенциал территорий, ее инвестиционную привлекательность. Актуальность исследования обусловлена тем, что состояние и устойчивое функционирование жилищно-коммунального хозяйства имеют большое значение для социально-экономического развития городов, поскольку оказывают прямое влияние на уровень и качество жизни всего населения. На протяжении десятилетий в этой сфере преобладали неэффективные методы управления, отрасль характеризовалась высокими затратами, связанными с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды, хроническими неплатежами. Обеспечить системное представление об этих вопросах и понимание их сущности и содержания – это главная цель исследования.

Объектом исследования является сфера жилищно-коммунального хозяйства в экономике города и региона.

Предметом исследования являются экономико-управленческие аспекты деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства города и региона.

Период исследования: 2017-2021 гг.

К числу основных задач исследования относятся:

- охарактеризовать жилищно-коммунальное хозяйство;
- проанализировать состояние жилищно-коммунального хозяйства в трехуровневом формате (федеральном, региональном, муниципальном);
- изучить сущность социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона;
- оценить социально-экономическую безопасность жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области;
- описать профили основных управляющих компаний г. Тюмени;
- провести конкурентный анализ на рынке услуг ЖКХ г. Тюмени.

Методическую базу исследования составили:

– диалектические принципы, позволившие выявить основные характеристики исследуемых явлений и процессов в их взаимосвязи, определить тенденции их становления и развития;

– системный подход, необходимый для рассмотрения объекта как целостного множества элементов в совокупности отношений и связей между ними, то есть рассмотрение объекта как системы;

– логический анализ, позволяющий разложить объект на составляющие его части и синтез, объединяющий познанные в результате анализа элементы в единое целое.

Информационная база исследования основана на нормативно-правовых актах федерального, регионального и местного уровней: Конституция Российской Федерации, Жилищный кодекс, Гражданский кодекс, данные официальной статистики, материалы Интернета, региональные разработки, исследования.

# Глава 1. СУЩНОСТЬ И АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

## 1.1. Характеристика жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство – это интегральное понятие, объединяющее в своем содержании термины «жилищный фонд», «инженерная инфраструктура», «специализированные работы и услуги», «услуги по управлению МКД».

В соответствии со ст. 19 ЖК РФ: «жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации».

Инженерная инфраструктура – это система предприятий, обеспечивающих поставку потребителям услуг тепло-, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Специализированные работы и услуги – это техническое обслуживание инженерных систем и сетей дома, вывоз мусора, обслуживание и ремонт лифтов, ремонт зданий, расчетное обслуживание за содержание и т.п.

Управление многоквартирными домами (МКД) в значительной мере является конечным звеном в цепочке жилищно-коммунального хозяйства города, это согласованная деятельность собственников жилья по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания.

Управление жилищно-коммунальным хозяйством в соответствии с административно-территориальным делением регионов России, осуществляется на четырех уровнях, состоящих из шести подсистем:

- национальном (в формате все страны);
- федеральном (по федеральным округам);
- региональном (уровень субъектов Федерации);
- муниципальном (уровень местного самоуправления).

Так рисунок 1.1 отражает систему подчинения, начиная от самых крупных участников процесса управления жилищно-коммунальным хозяйством и заканчивая местными органами самоуправления, т.е. представляет собой системный подход к организации структуры управления.

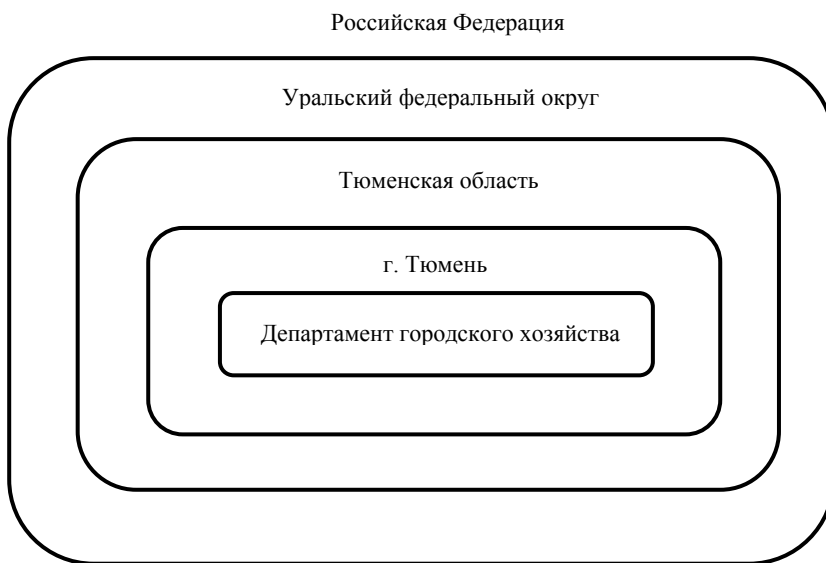


Рисунок 1.1 – Административно-территориальная система управления

Системно-комплексный подход является более эффективным с позиции организации структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством, так как отражает собой последовательность принимаемых решений на различных уровнях управления и неразрывно связанные между собой управленческие решения во всех сферах деятельности жилищно-коммунального хозяйства. Схема структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством с позиции системно-комплексного подхода представлена на рисунке 1.2.

Данная модель состоит из шести базовых функциональных подсистем, синхронно, работающих последовательно и взаимосвязано для реализации конечной цели управления, которая направлена на повышение качества обслуживания потребителей (населения). Подробнее остановимся на каждой из подсистем, чтобы разобраться, в сущности, объектах и задачах каждой из подсистем.



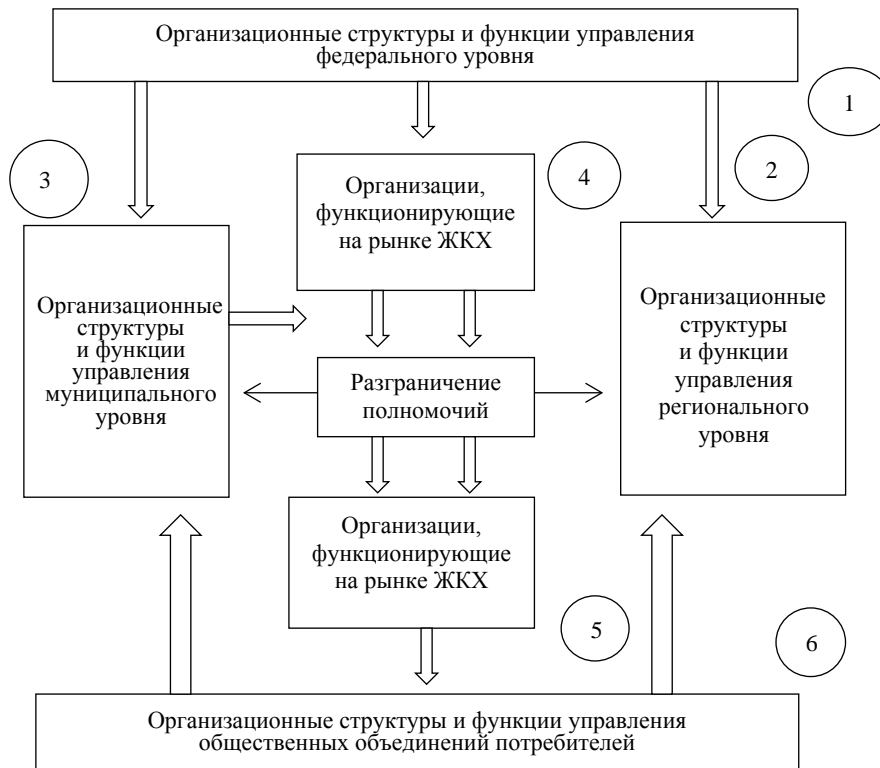


Рисунок 1.2 – Модель эффективной системы управления жилищно-коммунальным хозяйством

Первая подсистема. Функционирует на федеральном уровне и обеспечивает взаимодействие между генеральным направлением и стратегическими целями. На федеральном уровне управления разрабатываются и принимаются федеральные законы, выпускаются указы президента, постановления правительства, которые образуют нормативно-правовую базу управления жилищно-коммунальным комплексом.

Реализуются следующие основные функции:

- определяется стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства на прогнозируемый период;
- разрабатывается правовой, технический и научно-методический инструментарий для достижения поставленных целей;
- координируется формирование эффективной системы управления;
- обеспечивается благоустройство и рекреация земель;
- осуществляется деятельность по охране окружающей среды;
- разрабатываются ресурсосберегающие технологии;
- организуется развитие энергетических мощностей, крупных водопроводно-канализационных сооружений.

Вторая подсистема представлена на уровне субъектов, она рассматривает жилищно-коммунальное хозяйство на региональном уровне, разрабатывая косвенные методы управления. Реализация функций публичной власти возложена на администрацию субъекта Российской Федерации.

Реализуя функции управления на втором уровне, субъект решает следующие задачи:

- определение направлений развития жилищно-коммунального хозяйства регионов;
- утверждение правовой базы функционирования жилищно-коммунального комплекса территорий (государственные социальные стандарты, ценовое и тарифное регулирование, лицензирование и сертификация услуг);
- формирование реестра предприятий и организаций естественных локальных монополистов и антимонопольное регулирование их деятельности;
- организацию работы государственной жилищной инспекции по сертификации услуг, лицензированию деятельности по эксплуатации инженерных систем городов;

- формирование межбюджетных отношений;
- координация процессов изменения цен и тарифов на услуги в зависимости от уровня доходов населения и др.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства на уровне Тюменской области занимается:

- Департамент тарифной и ценовой политики;
- Департамент жилищно-коммунального хозяйства;
- Государственная жилищная инспекция.

Как орган исполнительной власти общей компетенции администрация обеспечивает организацию исполнения единой государственной жилищной политики, осуществление связи органов государственной власти с органами местного самоуправления, регулирование, информационно-правовое обеспечение, финансирование, контроль и надзор. Таким образом, на региональном уровне управления Администрация Тюменской области дополняет нормативную базу законами, принимаемыми законодательным учреждением субъекта РФ. Деятельность органов управления Тюменской области отражает специфику состояния экономики региона, в частности, жилищно-коммунальной отрасли. Выделяются региональные субсидии на компенсацию оплаты услуг жилищно-коммунального хозяйства, реализуется региональная политика в области ценообразования и установление ставок, цен и тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда. Субъекты Федерации реализуют федеральные программы, несут ответственность за их выполнение. Правительства субъектов Федерации несут ответственность за строительство федеральных и республиканских шоссейных дорог, а также за развитие сети электро-, тепло- и газоснабжения.

Третья подсистема – муниципальный уровень, т. е. управление жилищно-коммунальной сферой происходит непосредственно на уровне города. Ведением вопросов данного многоотраслевого комплекса занимаются департаменты, комитеты, находящиеся в подчинении заместителей главы администрации. К компетенции данных структурных подразделений относятся следующие вопросы:

- разработка и утверждение нормативной базы по передаче муниципальных объектов в хозяйственное ведение и ведение реестра муниципальных собственников;

- соблюдение нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг, их параметров и количества;
- организация эффективного функционирования объектов жилищно-коммунального комплекса;
- формирование цен и тарифов на ЖКУ;
- разработки местных программ реформирования, демонополизации и энергоресурсосбережения;
- создание механизмов социальной защиты населения при повышении оплаты жилья и ЖКУ;
- организации контроля качества ЖКУ и работы с обращениями граждан.

Четвертая подсистема отвечает за решение управленческих задач органов местного самоуправления по организации производства ЖКУ предприятиями различных форм собственности с учетом оптимизации затрат, повышения качества обслуживания потребителей и воспроизводства основных фондов жилищно-коммунального комплекса.

Пятая подсистема раскрывает характерные особенности и организационные предпосылки, связанные с потреблением ЖКУ, а именно:

- формирование договорных отношений по найму, аренде жилья, поставке коммунальных услуг;
- приватизация жилищного фонда;
- организация сбора платежей, представление льгот и субсидий по оплате ЖКУ;
- определение правил пользования жилыми помещениями и местами общего пользования в жилых домах;
- формирование самоуправления в жилищной сфере;
- контроль за соблюдением стандартов качества ЖКУ;
- другие задачи, вытекающие из отношений, складывающихся в жилищной сфере.

Шестая подсистема является новым, общественно значимым, современным и необходимым звеном эффективной системы управления жилищно-коммунального хозяйства, через которую осуществляется изучение деятельности каждой из пяти базовых подсистем. Это организационные структуры и функции общественных организаций. Системный анализ конечных результатов

работы системы управления позволяет принимать рациональные управленческие решения в каждой из подсистем и, таким образом, создает «самовоспроизводящуюся» систему управления жилищно-коммунальным комплексом, отвечающую конечным целям управления — повышению качества жилищно-коммунального обслуживания потребителей услуг (населения).

## **1.2. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства**

В соответствии с задачами данного исследования на данном этапе необходимо проанализировать состояние жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области и Российской Федерации. Следует отметить, что в настоящее время преобразования в отрасли жилищно-коммунального хозяйства занимают одно из приоритетных направлений развития страны. Так Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 №1710 утверждена государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

В рамках представленной государственной программы Правительством Тюменской области принята подпрограмма «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области», которая является своего рода инструментом по реализации намеченных преобразований. Целью программы является повышение качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению Тюменской области. Срок реализации Программы до 2025 года. В связи с тем, что запланированные мероприятия выполняются ежегодно, этапы реализации подпрограммы не предусмотрены.

В результате мы должны увидеть сокращение уровня износа коммунальной инфраструктуры и увеличение количества граждан, улучшивших жилищные условия в результате реализации мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. В рамках программы осуществляется комплекс мероприятий, позволяющий создать для жителей области ком-

фортные и удобные условия жизни, предоставлять им качественные коммунальные услуги. В Тюменской области сформированы организационные и финансовые механизмы по реализации комплексного подхода к благоустройству территорий, регион последовательно совершенствует и развивает направление по созданию комфортной городской среды для повышения качества проживания граждан, создания условий функциональности, безопасности и эстетики общественных пространств.

Для оценки эффективности реализации программы, предотвращения проблем в жилищно-коммунальной сфере и разработки соответствующих инструментов реагирования необходим постоянный мониторинг состояния жилищно-коммунального хозяйства.

Оценивая жилищно-коммунальное хозяйство анализируемого региона и Российской Федерации в целом важно рассмотреть и проанализировать составляющие данной отрасли: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, жилищный фонд, а также выделить показатели жилищного фонда, которые определяют условия проживания и комфорт жителей, а также социальную защиту малообеспеченных на основе адресного предоставления им субсидий.

В таблице 1.1 представлена общая площадь жилых помещений в Российской Федерации, Уральском федеральном округе и Тюменской области.

Таблица 1.1 – Общая площадь жилищного фонда

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
Российская Федерация									
Общая площадь жилых помещений, млн. м <sup>2</sup>	3653	3708	3780	3857	3931	101,5	101,9	102,0	101,9
в городской местности	2669	2709	2776	2841	2919	101,5	102,5	102,3	102,8
в сельской местности	984	1000	1004	1016	1012	101,6	100,4	101,2	99,6

Окончание таблицы 1.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Уральский федеральный округ									
Общая площадь жилых помещений, млн. м <sup>2</sup>	304	309	314	321	326	101,6	101,6	102,2	101,6
в городской местности	242	247	251	256	261	102,1	101,6	102,0	102,0
в сельской местности	61	62	63	65	66	101,6	101,6	103,2	101,5
Тюменская область									
Общая площадь жилых помещений, млн. м <sup>2</sup>	40	41	42	44	45	102,5	102,4	104,8	102,3
в городской местности	27	29	29	31	32	107,4	100,0	106,9	103,2
в сельской местности	12	13	13	13	13	108,3	100,0	100,0	100,0

На рисунке 1.3 представлена динамика показателя общей площади жилищного фонда.

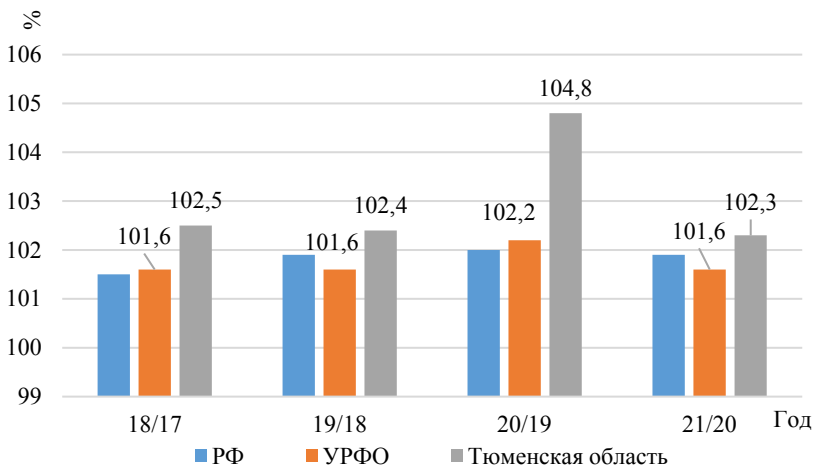


Рисунок 1.3 – Динамика общей площади жилищного фонда.

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства

Исходя из представленной информации, можно сделать вывод, что в анализируемый период наблюдается тенденция к ежегодному росту общей площади жилищного фонда. Наибольший рост происходит в 2019 году, в 2020 и 2021 году происходит снижение темпов роста, очевидно связанное с замедлением производственной деятельности в условиях сложившейся эпидемиологической ситуации. Следует отметить, что положительная динамика наблюдается на уровне всех рассматриваемых нами территорий, при этом увеличение жилищного фонда преобладает в городской местности.

Далее проанализируем показатели благоустройства жилищного фонда, таблица 1.2.

Таблица 1.2 – Благоустройство жилищного фонда в процентах, на конец года

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
<b>Российская Федерация</b>									
Удельный вес общей площади всего жилищного фонда, оборудованной									
водопроводом	81,9	82,4	82,9	84,2	84,7	100,6	100,6	101,6	100,6
канализацией	77,1	77,6	78,3	79,4	79,8	100,6	100,9	101,4	100,5
отоплением	85,6	85,9	86,3	87,1	87,5	100,4	100,5	100,9	100,5
ваннами	69,5	69,9	70,5	71,5	72,1	100,6	100,9	101,4	100,8
газом	66,3	66,5	66,4	66,8	66,4	100,3	99,8	100,6	99,4
горячим водоснабжением	68,7	69,2	70,1	71,7	72,8	100,7	101,3	102,3	101,5
напольными электроплитами	22,6	22,7	23,3	24,6	25,3	100,4	102,6	105,6	102,8
<b>Уральский федеральный округ</b>									
Удельный вес общей площади всего жилищного фонда, оборудованной:									
водопроводом	81,9	82,8	83,0	84,2	84,9	101,1	100,2	101,4	100,8
канализацией	78,9	79,7	79,6	80,3	81,2	101,0	99,9	100,9	101,1
отоплением	84,0	84,9	85,1	86	86,8	101,1	100,2	101,1	100,9
ваннами	72,3	72,6	72,6	73,1	73,6	100,4	100,0	100,7	100,7
газом	53,1	53,1	53,0	52,3	52,0	100,0	99,8	98,7	99,4



Окончание таблицы 1.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
горячим водоснабжением	70,7	71,5	71,5	72,3	73,3	101,1	100,0	101,1	101,4
напольными электроплитами	32,9	33,7	34,6	37,3	38,7	102,4	102,7	107,8	103,8
Тюменская область									
Удельный вес общей площади всего жилищного фонда, оборудованной:									
водопроводом	79	79,8	79,9	83,1	84,8	101,0	100,1	104,0	102,0
канализацией	74,7	75,5	74,7	76,3	78,4	101,1	98,9	102,1	102,8
отоплением	81,2	81,4	82,2	85,2	86,9	100,2	101,0	103,6	102,0
ваннами	65,4	66,0	65,7	67,1	68	100,9	99,5	102,1	101,3
газом	36,1	34,8	34,9	35,4	36,5	96,4	100,3	101,4	103,1
горячим водоснабжением	64,9	65,6	65,5	69,1	71	101,1	99,8	105,5	102,7
напольными электроплитами	54,9	55,7	56,1	63,2	66,3	101,5	100,7	112,7	104,9

В соответствии с данными, отраженными в таблице 1.2, можно сделать вывод о том, что показатели благоустройства жилищного фонда в Тюменской области превышают показатели по Российской Федерации и Уральскому Федеральному округу, и на протяжении рассмотренного периода имеют тенденцию роста, что свидетельствует о благоприятном развитии жилищного фонда области.

Стоит отметить, что на территории Тюменской области жилой фонд оборудован преимущественно напольными электроплитами, в отличие от Российской Федерации и Уральского федерального округа, что существенно сказывается на комфортности и безопасности проживания.

Кроме того, для оценки жилищного фонда необходимо рассмотреть основные показатели жилищных условий населения, в качестве которых можно взять: общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя; число квартир, средний размер одной квартиры; капитально отремонтированные и приватизированные жилые дома и т.д.

**Исследование развития регионального рынка услуг  
жилищно-коммунального хозяйства**

Таблица 1.3 – Площадь жилых помещений,  
приходящихся в среднем на одного жителя

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
<b>Российская Федерация</b>									
Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя на конец года – всего, м <sup>2</sup>	24,9	25,2	25,8	26,3	26,9	101,2	102,4	101,9	102,3
в городской местности	24,5	24,8	25,4	25,93	26,7	101,2	102,4	102,1	103,0
в сельской местности	26,1	26,6	26,9	27,3	27,4	101,9	101,1	101,5	100,4
<b>Уральский федеральный округ</b>									
Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя на конец года – всего, м <sup>2</sup>	24,6	25	25,4	25,9	26,5	101,6	101,6	102,0	102,3
в городской местности	24,2	24,6	24,9	25,37	25,9	101,7	101,2	101,9	102,1
в сельской местности	26,5	27,1	27,7	28,42	29,2	102,3	102,2	102,6	102,7
<b>Тюменская область</b>									
Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя на конец года – всего, м <sup>2</sup>	23,1	27,5	27,8	28,6	29,5	119,0	101,1	102,9	103,1

Окончание таблицы 1.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
в городской местности	28,5	28,7	28,9	29,7	30,7	100,7	100,7	102,8	103,4
в сельской местности	25,0	25,2	25,6	26,2	26,8	100,8	101,6	102,3	102,3

Исходя из данных, представленных в таблице 1.3, можно сделать вывод, что на ежегодно наблюдается рост обеспеченности жилым фондом на одного жителя как на территории Российской Федерации в целом, так и на уровне Уральского Федерального округа и Тюменской области, однако в соответствии с проектом стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ к 2030 году обеспеченность населения жильем в России должна достигнуть 33,8 м<sup>2</sup> на человека. Следует отметить, что на территории Тюменской области существенный рост исследуемого показателя наблюдается в 2018 году и в дальнейшем общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, превышает данный показатель по Российской Федерации и значительно опережает значение по Уральскому Федеральному округу.

Наглядно динамика обеспеченности жителей жилищным фондом представлена на рисунке 1.4.

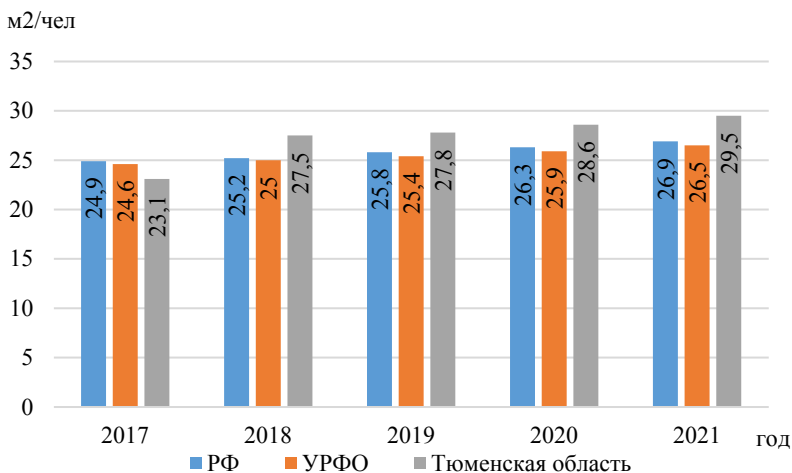


Рисунок 1.4 – Динамика общей обеспеченности населения жильем

Также отметим, что в Российской Федерации и Уральском Федеральном округе общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя в сельской местности, превышает аналогичный показатель по Тюменской области, что обусловлено в первую очередь особенностями региона в части развития отраслей народного хозяйства и уровнем урбанизации, рисунок 1.5.

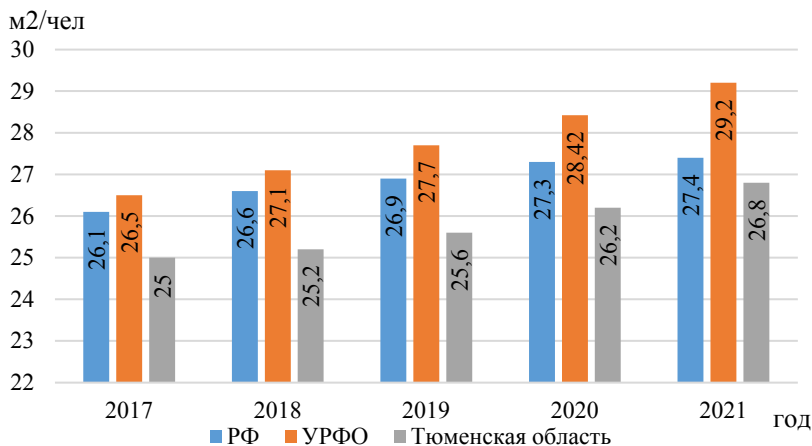


Рисунок 1.5 – Динамика обеспеченности населения жильем в сельской местности

Далее остановимся на анализе показателей жилищных условий населения, таблица 1.4, рисунок 1.6.

Таблица 1.4 – Показатели жилищных условий населения

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
Российская Федерация									
Число квартир, млн.	64,9	65,9	66,9	67,5	69,0	101,5	101,5	100,9	102,2

*Окончание таблицы 1.4*

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений:									
Однокомнатных	35,2	35,7	35,8	36,2	36,4	101,4	100,3	101,1	100,6
Двухкомнатных	48,6	48,9	49,1	49,4	49,3	100,6	100,4	100,6	99,8
Трехкомнатных	65,6	66,1	66,4	66,9	67,0	100,8	100,5	100,8	100,1
Четырехкомнатных и более	105,6	106,9	107,9	110,2	109,8	101,2	100,9	102,1	99,6
Уральский федеральный округ									
Число квартир, тыс.	4,92	5,05	5,19	5,31	5,55	102,6	102,8	102,3	104,5
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений:									
Однокомнатных	31,8	31,9	32,3	32,6	33,1	100,3	101,3	100,9	101,5
Двухкомнатных	47,2	47,7	48,3	49,4	49,5	101,1	101,3	102,3	100,2
Трехкомнатных	65	65,4	66,2	66,5	66,3	100,6	101,2	100,5	99,7
Четырехкомнатных и более	131	132,1	133,4	132,8	132,3	100,8	101,0	99,6	99,6
Тюменская область									
Число квартир, тыс.	703,5	722,0	741,4	759	793,2	102,6	102,7	102,4	104,5
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений:									
Однокомнатных	33,5	35,1	34,8	36,1	36,8	104,8	99,1	103,7	101,9
Двухкомнатных	46,0	46,9	47,0	48,6	47,7	102,0	100,2	103,4	98,1
Трехкомнатных	65,5	65,9	66,6	68,2	65,6	100,6	101,1	102,4	96,2
Четырехкомнатных и более	161,5	157,3	158,0	161,5	158,8	97,4	100,4	102,2	98,3

Исходя из представленных данных, можно сделать вывод, что в анализируемом периоде присутствуют тенденции роста числа квартир, при этом в пределах Уральского Федерального округа и Тюменской области рост существенно превышает аналогичный показатель по Российской Федерации в целом. Рост числа квартир обусловлен стабильным экономическим положением в стране в анализируемый период и реализацией государством различных программ по поддержанию населения в приобретении жилья.

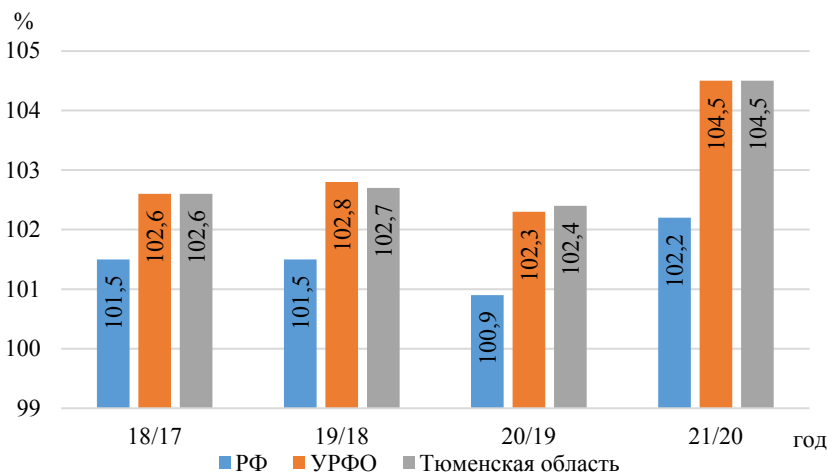


Рисунок 1.6 – Динамика темпов роста числа квартир

Рассматривая качественные характеристики квартир, отметим, что однокомнатные и четырехкомнатные квартиры в Тюменской области имеют большую среднюю площадь, чем аналогичные объекты по Российской Федерации и Уральскому Федеральному округу. В тоже время двухкомнатные и трехкомнатные квартиры в Тюменской области по средней площади немного уступают анализируемым территориальным значениям.

В рамках реализации государственных программ по развитию жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению комфортной городской среды на территории Тюменской области ежегодно осуществляется капитальный ремонт жилищного фонда и благоустройство дворовых территорий.

В таблице 1.5 представлены данные по площади капитально отремонтированных помещений за год на территории Российской Федерации.

Таблица 1.5 – Общая площадь капитально отремонтированных помещений за год, тыс. м<sup>2</sup>

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация	2836	4340	2316	8700	14259	153,03	53,36	375,65	163,90

На протяжении анализируемого периода общая площадь капитально отремонтированных жилых помещений в Российской Федерации в последние годы существенно увеличивается в сравнении с началом исследуемого периода, так в 2020 году наблюдается рост данного показателя практически в 3 раза, что в первую очередь связано с выделением денежных средств в рамках реализации государственных программ, направленных на развитие жилищно-коммунального хозяйства и обеспечения населения комфортными условиями проживания.

Наглядно динамика показателя общей площади капитально отремонтированных помещений представлена на рисунке 1.7.

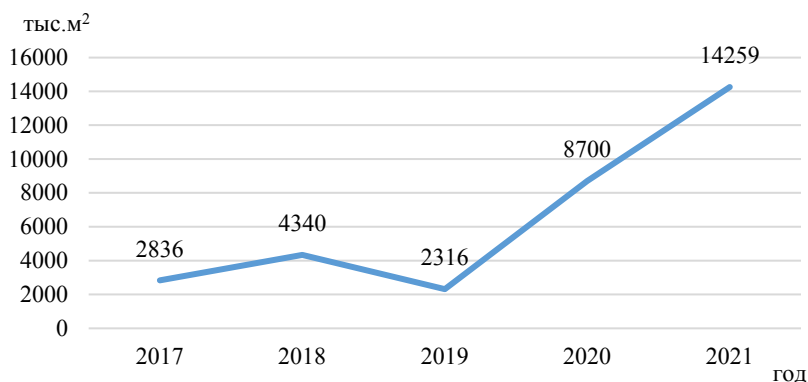


Рисунок 1.7 – Динамика общей площади капитально отремонтированных помещений в Российской Федерации

**Исследование развития регионального рынка услуг  
жилищно-коммунального хозяйства**

В таблице 1.6 отражены данные о приватизации жилищного фонда.

Таблица 1.6 – Приватизация жилого фонда

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Общая площадь приватизированных жилых помещений, млн. м <sup>2</sup>	7	4	4	3,5	4,5	57,1	100,0	87,5	128,6
Число приватизированных жилых помещений за год, тыс. ед.	225,0	164,7	95,0	97,7	80,9	73,2	57,7	102,8	82,8
Уральский федеральный округ									
Общая площадь приватизированных жилых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	511,7	284,9	333,9	341,5	441,6	55,7	117,2	102,3	129,3
Число приватизированных жилых помещений за отчетный период, тыс. ед.	19,8	14,6	8,7	8,7	7,9	73,7	59,6	100,0	90,8
Тюменская область									
Общая площадь приватизированных жилых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	73,1	40,7	47,4	49,1	52,5	55,7	116,5	103,6	106,9
Число приватизированных жилых помещений за отчетный период, тыс. ед.	2,1	1,7	1	1,1	0,9	81,0	58,8	110,0	81,8



В рассматриваемом периоде, начиная с 2019 года, присутствует рост приватизации жилых помещений. Наибольшая динамика наблюдается в 2021 году, так в Российской Федерации рост составляет 28,6%, в Уральском Федеральном округе 29,3%. В Тюменской области пик приватизации пришелся на 2019 года и составил 16,5%. При этом число приватизированных жилых помещений имело тенденции к снижению до 2020 года.

Жилищно-коммунальные услуги, такие как водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение для населения имеют особое значение и являются не только показателем комфортности, но жизненной необходимостью, поэтому требуют высокого уровня организации инженерного хозяйства, большого объема ремонтных, очистительных, профилактических работ на инженерных сетях и сооружениях, функционирование эффективных аварийных служб.

Рассмотрим и проанализируем показатели водоснабжения населенных пунктов по Тюменской области и Российской Федерации, представленные в таблице 1.7 и на рисунке 1.8.

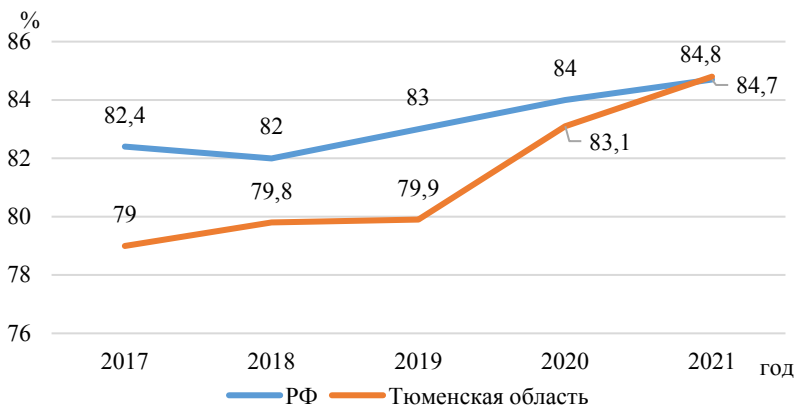


Рисунок 1.8 – Динамика удельного веса общей площади, оборудованной водопроводом

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства

На основании представленных данных необходимо отметить, что по Российской Федерации и Тюменской области наблюдается стабильный рост удельного веса общей площади, оборудованной водопроводом. Ежегодно происходит увеличение одиночного протяжения водопроводной сети и производственной мощности водопровода, при этом до 2021 года растет и потребность в замене уличной водопроводной сети. Однако следует отметить, что специализирующиеся организации поддерживают водопроводную сеть в работоспособном состоянии и число аварий имеет тенденции к снижению.

Таблица 1.7 – Водоснабжение населенных пунктов

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
Российская Федерация									
Уд. вес общей площади, оборудованной водопроводом	82,4	82	83	84	84,7	99,5	101,2	101,2	100,8
Протяжение уличной водопроводной сети на конец года, тыс. км	376,5	377,4	383,6	385,0	382,2	100,2	101,6	100,4	99,3
Производственная мощность водопроводов, тыс. м <sup>3</sup> в сутки	90,7	91,2	92,3	93,0	93,5	100,6	101,2	100,8	100,5
Уличная водопроводная сеть, нуждающаяся в замене, тыс. км	168,4	168,9	169,6	170,7	167,9	100,3	100,4	100,6	98,4

Окончание таблицы 1.7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
в процентах ко всему протяжению	72,8	73,7	73,5	73,3	72,8	101,2	99,7	99,7	99,3
Число аварий водопровода, на конец года, тыс.	64,4	65,7	60,2	54,5	55,2	102,0	91,6	90,5	101,3
Тюменская область									
Уд. вес общей площади, оборудованной водопроводом	79,0	79,8	79,9	83,1	84,8	101,0	100,1	104,0	102,0
Протяжение уличной водопроводной сети на конец года, тыс. км	6,5	6,44	6,67	5,95	5,89	99,1	103,6	89,2	99,0
Производственная мощность водопроводов, тыс. м <sup>3</sup> в сутки	500,4	491,5	513,3	519,7	513,5	98,2	104,4	101,2	98,8
Уличная водопроводная сеть, нуждающаяся в замене, км	755,9	675,0	726,1	724,3	661,3	89,3	107,6	99,8	91,3
Число аварий водопровода, на конец года	353	299	266	167	223	84,7	89,0	62,8	133,5

Далее проанализируем состояние отрасли водоотведения (канализации) по Российской Федерации и Тюменской области, представленные в таблице 1.8.

**Исследование развития регионального рынка услуг  
жилищно-коммунального хозяйства**

**Таблица 1.8 – Водоотведение населенных пунктов**

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
<b>Российская Федерация</b>									
Число систем водоотведения (канализации), ед.	7804	7784	7789	7831	7855	99,7	100,1	100,5	100,3
Установленная пропускная способность очистных сооружений, млн. м <sup>3</sup> в сутки	55,9	56,1	55,8	55,5	55,6	100,3	99,7	99,5	100,2
Одиночное протяжение уличной канализационной сети – всего, км	82,8	83,6	85,5	85,7	85,4	101,0	102,3	100,2	99,6
Уличная канализационная сеть, нуждающейся в замене, тыс. км	37,0	37,1	37,9	38,7	38,7	100,3	102,2	102,1	100,0
в % к общему протяжению	44,7	44,4	44,3	45,2	45,3	99,3	99,8	102,0	100,2
Число аварий за год, тыс. единиц	31,8	25,4	17,7	17,0	15,5	79,9	69,7	96,0	91,2
<b>Тюменская область</b>									
Число централизованных систем водоотведения (канализации), ед.	37	36	35	36	41	97,3	97,2	102,9	113,9

Окончание таблицы 1.8

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Установленная пропускная способность очистных сооружений, тыс. м <sup>3</sup> в сутки	319,2	320,3	320,8	322,2	321,5	100,3	100,2	100,4	99,8
Одинокое протяжение уличной канализационной сети – всего, км	579,1	653,5	666,6	673,9	658,2	112,8	102,0	101,1	97,7
Уличная канализационная сеть, нуждающейся в замене, км	255,2	260,9	274,0	283,7	265,7	102,2	105,0	103,5	93,7
в % к общему протяжению	44	40	41	42	40	90,9	102,5	102,4	95,2
Число аварий за год, единиц	13	19	16	3	1	146,2	84,2	18,8	33,3

Проанализировав данные таблицы 1.8, можно сделать вывод, что состояние сетей водоотведения населенных пунктов, как по Российской Федерации, так и по Тюменской области характеризуется стабильной работоспособностью, ежегодно, хоть и маленькими темпами растет установленная пропускная способность очистных сооружений, снижается число аварий, причем в Тюменской области до 70%. Однако удельный вес уличной канализационной сети (нуждающейся в замене) существенно не изменяется за анализируемый период и составляет порядка 45 % по стране в целом и 40% по Тюменской области, рисунок 1.9.

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства

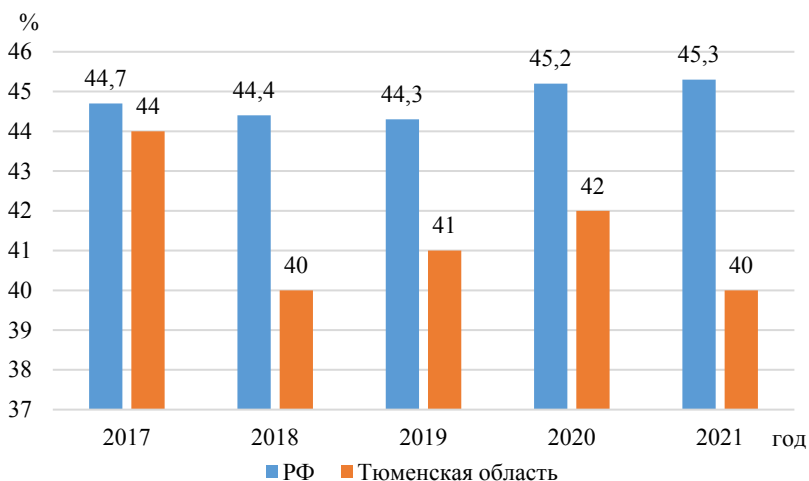


Рисунок 1.9 – Динамика удельного веса уличной канализационной сети, нуждающейся в замене

Далее проанализируем отрасль теплоснабжения, которая обеспечивает население тепловым комфортом, необходимым для жизнедеятельности человека, таблица 1.9.

Таблица 1.9 – Теплоснабжение населенных пунктов

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
<b>Российская Федерация</b>									
Число источников теплоснабжения, тыс. единиц	74,9	74,8	76,7	77,3	77,1	99,9	102,5	100,8	99,7
Суммарная мощность источников теплоснабжения, Гкал/ч	587,9	582,1	583,0	570,3	569,3	99,0	100,2	97,8	99,8

Окончание таблицы 1.9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Протяженность тепловых и паровых сетей, тыс. км	169,5	168,3	168,3	167,4	166,7	99,3	100,0	99,5	99,6
нуждаются в замене, тыс. км	49,6	48,7	51,6	51,5	50,3	98,2	106,0	99,8	97,7
Потери тепла в сетях, в % от подачи тепла	11,2	12,5	11,8	12,3	12,5	111,6	94,4	104,2	101,6
Число аварий за год, тыс. единиц	5055	4312	4803	4416	4769	85,3	111,4	91,9	108,0
Тюменская область									
Число источников теплоснабжения, единиц	1241	1251	1311	1362	1380	100,8	104,8	103,9	101,3
Суммарная мощность источников теплоснабжения, Гкал/ч	2394,3	2360,4	2387,2	2492,7	2483,4	98,6	101,1	104,4	99,6
Протяженность тепловых и паровых сетей, км	1678,2	1678,9	1769,1	1985,6	1901,0	100,0	105,4	112,2	95,7
нуждаются в замене, км	225,5	198,5	375,0	554,3	457,5	88,0	188,9	147,8	82,5
Потери тепла в сетях, в % от подачи тепла	6,7	21,7	16,0	15,9	15,3	323,9	73,7	99,4	96,2
Число аварий за год, тыс. единиц	55	4	5	4	3	7,3	125,0	80,0	75,0

Рассмотрев показатели теплоснабжения населенных пунктов, необходимо отметить, что за анализируемый период число источников теплоснабжения на территории Российской Федерации существенно не изменяется, в то время как на территории Тюменской области наблюдается ежегодный рост, до 5% в 2019 году. Аналогичные тенденции отслеживаются и по показателю протяженность тепловых и паровых сетей, однако, несмотря на это, происходит параллельное увеличение протяженности тепловых и паровых сетей, нуждающихся в замене.

При этом на территории Российской Федерации в 2019 году зафиксировано снижение потерь тепла примерно на 5%, на территории Тюменской области снижение потерь тепла в 2019 году составило порядка 17%. Анализируя показатель числа аварий на источниках теплоснабжения отметим, что и для Российской Федерации и для Тюменской области в 2018 и 2020 году наблюдается существенное снижение данного показателя. На рисунке 1.8 наглядно представлены темпы роста числа аварий на источниках теплоснабжения за год по Российской Федерации и Тюменской области.

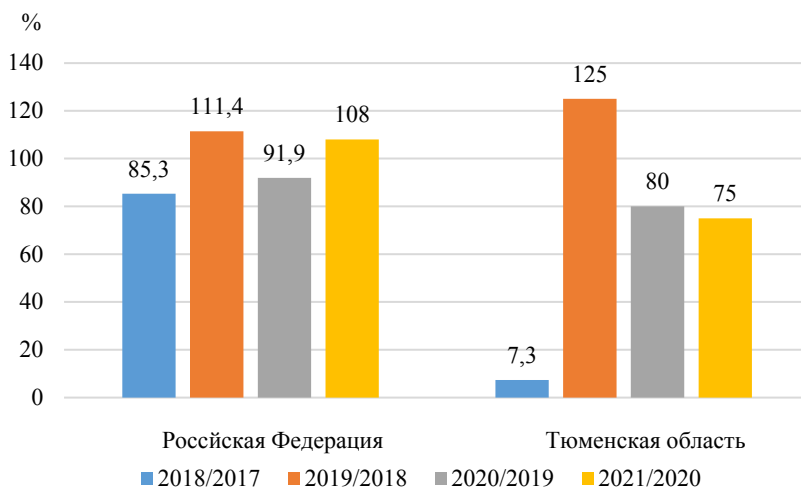


Рисунок 1.10 – Темпы роста числа аварий на источниках теплоснабжения



По результатам анализа жилищно-коммунального хозяйства можно сделать вывод, что на федеральном, окружном и областной уровне многие показатели имеют тенденцию роста, а рынок жилищно-коммунальных услуг весьма разнообразен, при этом исследуемая отрасль требует усовершенствования и модернизации, а также улучшения жилищных условий, капитального ремонта жилищного фонда, замены инженерных сетей водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

В настоящее время одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации является наличие ветхого и аварийного жилищного фонда.

Аварийными признаются многоквартирные дома, проведение восстановительных работ в которых технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования.

Понятие ветхого жилья в законодательстве не содержится. Однако, исходя из иных нормативных актов и сложившейся практики, ветхим состоянием здания считается состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов – свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Таким образом, основное отличие аварийного и ветхого жилья состоит в том, что последнее характеризуется высокой степенью износа, в то время как аварийное жилье представляет опасность для жизни проживающих.

Анализ состояния жилищного фонда по ветхости и аварийности представлен в таблице 1.10.

**Исследование развития регионального рынка услуг  
жилищно-коммунального хозяйства**

Таблица 1.10 – Ветхий и аварийный жилищный фонд

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м <sup>2</sup>	22,7	24,6	25,5	30,9	31,4	108,4	103,7	121,2	101,6
Уд. вес аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	116,7	100,0	114,3	100,0
Уральский федеральный округ									
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м <sup>2</sup>	3,3	3,4	3,5	3,9	3,9	103,0	102,9	111,4	100,0
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	100,0	100,0	109,1	100,0
Тюменская область									
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м <sup>2</sup>	0,28	0,29	0,34	0,35	0,41	103,6	117,2	102,9	117,1
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9	100,0	114,3	100,0	112,5

Опираясь на представленные данные, отметим, что тенденции роста ветхого и аварийного жилья в анализируемый период наблюдаются и на федеральном, и на окружном, и региональном уровне. При этом наибольший рост ветхого и аварийного жилья зафиксирован на территории Российской Федерации и Уральском Федеральном округе в 2020 году, а наименьший в 2021 году. На уровне Тюменской области данный показатель существенно увеличивался в 2019 и 2021 году, а наименьшее значение наблюдается в 2020 году.

Анализируя удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, следует отметить, что данный показатель на территории Уральского Федерального округа выше, чем в Российской Федерации и Тюменской области. Наглядно удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда представлен на рисунке 1.11.

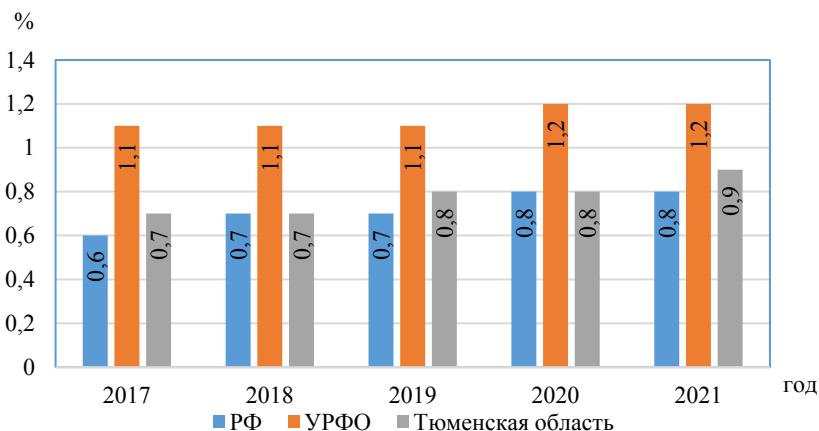


Рисунок 1.11 – Динамика удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда

**В** настоящее время, решая задачи, поставленные Президентом Российской Федерации в рамках национальных и государственных проектов на федеральном и региональном уровне, реализуются различные программы по предоставлению жилья, поддержке малоимущих граждан и семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также улучшение жилищных условий, предоставление социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

**Исследование развития регионального рынка услуг  
жилищно-коммунального хозяйства**

Представим улучшение жилищных условий, таблица 1.11, рисунок 1.12.

Таблица 1.11 – Улучшение жилищных условий, тыс. семей

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
<b>Российская Федерация</b>									
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года	2542	2458	2364	2267	2181	96,7	96,2	95,9	96,2
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год	128,6	122,6	99,2	106,2	95,6	95,3	80,9	107,1	90,0
<b>Уральский федеральный округ</b>									
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года	212,5	209,1	202,6	197,5	191,3	98,4	96,9	97,5	96,9
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год	11,7	11,6	9,6	11,2	10,4	99,1	82,8	116,7	92,9
<b>Тюменская область</b>									
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года	30,2	29,0	30,0	29,0	28,8	96,0	103,4	96,7	99,3

Окончание таблицы 1.11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год	1,9	1,8	1,4	1,7	1,4	94,7	77,8	121,4	82,4

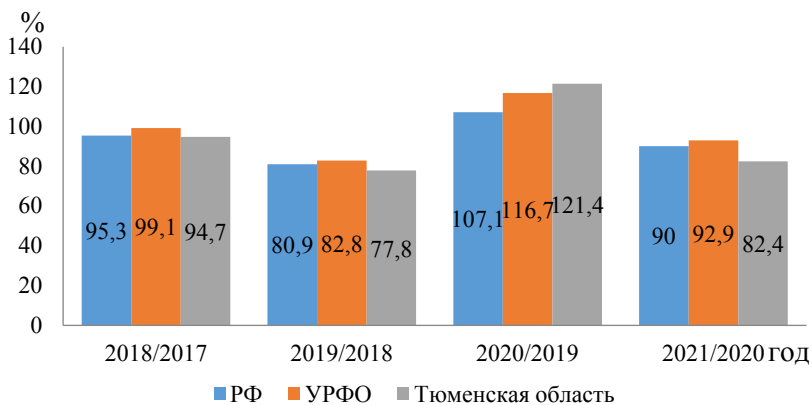


Рисунок 1.12 – Динамика темпов роста числа семей, улучшивших свои жилищные условия

Проанализировав динамику предоставления жилых помещений по Российской Федерации, Уральскому Федеральному округу и Тюменской области отметим, что ситуация в данном направлении не совсем благоприятная, так как число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях значительно велико по сравнению с числом семей, получивших жилые помещения и улучшивших свои жилищные условия.

Практически на протяжении всего периода наблюдаются положительные тенденции в отношении количества семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, и лишь только в 2020 году отмечается незначительный рост данного показателя на территории Российской Федерации.

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства

Одной из мер социальной поддержки граждан при оплате за ЖКУ является предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Для того чтобы проанализировать и оценить ситуацию по предоставлению мер социальной поддержки в Тюменской области и Российской Федерации по предоставлению субсидий и социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг рассмотрим показатели, представленные в таблице 1.12.

Таблица 1.12 – Предоставление гражданам субсидий по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

Показатели	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>
Российская Федерация									
Получили субсидий, тыс. семей	3338	3189	3038,7	2998,2	3226,1	95,5	95,3	98,7	107,6
Сумма начисленных субсидий, млн. руб.	68764	70321	68728	70748	75306	102,3	97,7	102,9	106,4
Среднемесячный размер субсидий на семью, руб.	1372	1456	1483	1590	1782	106,1	101,9	107,2	112,1
Уральский федеральный округ									
Получили субсидий, тыс. семей	273,5	282,3	278,1	281,2	302,1	103,2	98,5	101,1	107,4
Сумма начисленных субсидий, млн. руб.	5375,1	5559,7	5593,2	5875,2	6436,0	103,4	100,6	105,0	109,5

Окончание таблицы 1.12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Средне- месячный размер субсидий на семью, руб.	1338	1366	1369	1425	1609	100,2	104,1	112,9	100,2
Тюменская область									
Получили субсидий, тыс. семей	21,5	22,4	22,6	23,0	23,6	104,2	100,9	101,8	102,6
Сумма начисленных субсидий, млн. руб.	337,7	353,3	338,3	369,2	411,5	104,6	95,8	109,1	111,5
Среднемесяч- ный размер субсидий на семью, руб.	1186	1191	1144	1233	1401	100,4	96,1	107,8	113,6

В соответствии с информацией, представленной в таблице 1.12, следует отметить, что до 2019 года наблюдается снижение числа семей, получивших субсидии, при этом суммы начисленных субсидий и среднемесячный размер субсидий на семью ежегодно увеличивается.

Таким образом, на протяжении всего анализируемого периода анализ отдельных качественных и количественных характеристик сферы жилищно-коммунального хозяйства показал такие следующие положительные моменты, как рост обеспеченности населения жильем и благоустройства жилищного фонда, существенное сокращение числа аварий на сетях инженерной инфраструктуры. Однако наблюдаются и отрицательные тенденции: рост ветхого и аварийного жилищный фонда, снижение числа семей, получивших субсидии и т.п. Проводя сравнение состояния исследуемой отрасли на федеральном, окружном и региональном уровне отметим, что на территории Тюменской области наблюдается незначительно лучшее положение, что существенно не влияет на необходимость тщательной проработки вопросов по развитию и совершенствованию сферы жилищно-коммунального хозяйства.

## Глава 2. ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕГИОНА

### 2.1. Сущность социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства

Сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется совокупностью потребительных стоимостей материальных и нематериальных благ в виде полезных эффектов и дифференцированных индивидуальных ценностей, удовлетворяющих потребности людей, проживающих на территории конкретного территориального образования.

С позиций экономической безопасности, устремлением экономического субъекта хозяйствования, агента экономических отношений является максимизация экономической безопасности ради максимизации выгод от удовлетворения экономических потребностей, от реализации собственных экономических интересов.

Термин «социально-экономическая безопасность» появился достаточно недавно, хотя упоминание о безопасности уходит своими корнями в древние времена. Первые представления о проблеме безопасности можно увидеть в трудах древнегреческих философов Платона и Аристотеля.

Обзор современной литературы показал, что понятия «безопасность» весьма многоаспектно, так как безопасность:

1) является одной из желательных характеристик процесса жизнедеятельности людей, которая может иметь место даже при наличии в среде жизнедеятельности опасных объектов. При этом многообразии сфер жизнедеятельности человека порождает и многообразие видов безопасности;

2) характеризует ситуацию, в которой нет риска ущерба, а, следовательно, отсутствуют опасности и угрозы, реализация которых приводит к потерям;

3) является качественной характеристикой состояния того или иного объекта, которая должна сохраняться не только при отсутствии негативных воздействий на объект, но и при наличии таких воздействий. В качестве объектов могут рассматриваться как социально-экономические, так технические и природные системы различного уровня и составляющие их элементы;



4) определяется как состояние защищенности того или иного объекта от внутренних и внешних угроз. Уровень защищенности может являться следствием наличия тех или иных характеристик объекта или результатом целенаправленных действий лиц, принимающих соответствующие решения.

Действующее законодательство рассматривает различные виды безопасности, рисунок 2.1.

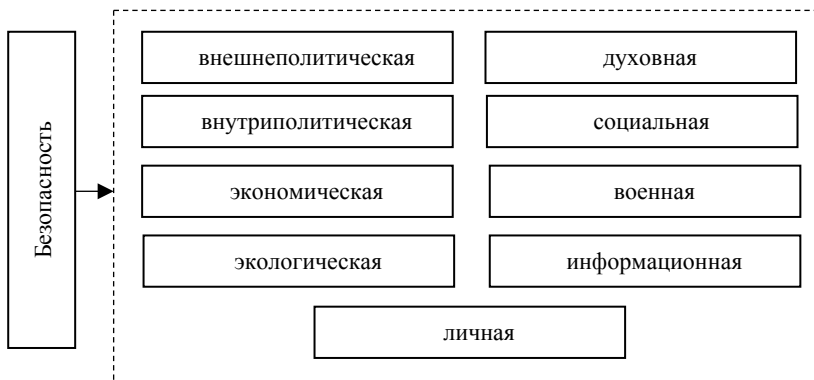


Рисунок 2.1 – Виды безопасности

В соответствии с задачами данного исследования подробно остановимся на термине «экономическая безопасность», таблица 2.1.

Анализируя информацию, представленную в таблице, можно сказать, что экономическая безопасность – это защищенность жизненно важных интересов личности, общества и государства в экономической сфере от внутренних и внешних угроз.

В современном хозяйственном понимании экономическая безопасность неразрывно связана с понятием экономической конкурентоспособности, которая определяется как «обладание свойствами, создающими преимущества для субъекта экономического соревнования. Эти свойства могут относиться к различным по природе объектам – видам продукции, предприятиям и организациям, их группам, образующим отраслевые или конгломератные объединения и комплексы, наконец, к отдельным странам или их группировкам (региональным, политическим, этнокультурным), выступающим в качестве субъектов конкурентной борьбы».

Таблица 2.1 – Трактовка понятия «экономическая безопасность»

Источник	Трактовка понятия
Шилова О.А.	Экономическая безопасность – это область научного знания, в рамках которой изучают состояние экономики, при котором обеспечивается достаточно высокий и устойчивый рост экономических показателей; эффективное удовлетворение экономических потребностей; контроль государства за движением и использованием национальных ресурсов; защита экономических интересов страны на национальном и международном уровнях.
Википедия	Экономическая безопасность— это состояние какого-либо хозяйствующего субъекта, характеризующееся наличием стабильного дохода и других ресурсов, которые позволяют поддержать уровень жизни на текущий момент и в обозримом будущем.
Смирнов А.Т.	Экономическая безопасность – это состояние защищенности национального хозяйства от внешних и внутренних угроз, при котором оно способно обеспечивать поступательное развитие общества, его экономическую и социально-политическую стабильность в условиях наличия неблагоприятных внешних и внутренних факторов.
Хренников Б.О.	Экономическая безопасность – состояние экономики, при котором обеспечивается достаточно высокий и устойчивый экономический рост; эффективное удовлетворение экономических потребностей; контроль государства за движением и использованием национальных ресурсов; защита экономических интересов страны на национальном и международном уровнях.

С различных точек зрения можно выделить понимание того, что экономическая конкурентоспособность является реализацией экономической безопасности в экономических отношениях.

Наличие или отсутствие экономической безопасности не дает возможности эффективного позиционирования субъектом своих экономических интересов, для реализации которых приходится вступать в конкурентную борьбу. Однако требуется понимание того, что экономическая конкурентоспособность также развивает экономическую безопасность, так как эффективное экономическое поведение способно развить экономический потенциал, который позволяет носителю экономической безопасности действовать максимально эффективно.

Экономическая безопасность имеет значение, как для государства, так и для граждан, но рассматривается по-разному. Национальная экономическая безопасность реализуется как государственная потребность, а вот индивидуальная экономическая безопасность является условием для синтеза потребности общества.

С нашей точки зрения, организационная структура системы экономической безопасности предприятий жилищно-коммунального хозяйства – это совокупность подразделений и специалистов, использующих специальные методы и средства по обеспечению защиты потребностей и интересов предприятия, а также их клиентов от внутренних и внешних угроз экономической безопасности, рисунок 2.2.



Рисунок 2.2 – Организационная структура системы социально-экономической безопасности предприятий жилищно-коммунального хозяйства

Обеспечение экономической безопасности потребителя, организации во многом зависит от формирования рыночного механизма управления жилищно-коммунальным хозяйством и от полноценной системы управления и принятия решений, гармонизирующей интересы всех ее участников.

В экономической литературе механизм управления рассматривается как основа любых управленческих решений, обеспечивающих экономическую безопасность. Во многом от него зависит результат экономического поведения конкретного человека, группы людей, организации, общества [7].

С нашей точки зрения, механизм управления экономической безопасностью нужно рассматривать как систему управленческого воздействия на организационно-экономические отношения между субъектами управления, ведущими целенаправленную деятельность по управлению организацией на основе различных методов.

Формирование аспекта экономической безопасности местного управления жилищно-коммунальным хозяйством позволило бы на основе развития социальной активности граждан в этой сфере решать проблемы жизнедеятельности в интересах каждой личности и всех социальных групп.

Самоуправление в системе жилищно-коммунальным хозяйством можно рассматривать и как способ организации и осуществления населением власти над воспроизводственным процессом в этой сфере, которая обеспечивает самостоятельное решение гражданами жизненно важных вопросов жилищно-коммунальных услуг, обеспечивающих их экономическую безопасность.

С нашей точки зрения, элементами механизма управления по формированию экономической безопасности выступают следующие взаимосвязанные крупные составляющие:

- 1) анализ мониторинга процессов действия и использования объективных экономических законов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
- 2) определение направлений по формированию наиболее эффективных условий формирования системы экономической безопасности потребителей.

3) организация процесса управления экономической безопасностью объектами и субъектами в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Хозяйственная деятельность предприятий жилищно-коммунального хозяйства и формирование аспектов экономической безопасности субъектов на различных уровнях идет не сама по себе, а в определенной социально-экономической системе, под воздействием механизмов и методов принятия и реализации управленческих решений, и для общества, в котором существуют определенные законы экономической безопасности взаимной жизнедеятельности.

Обзор экономической литературы показал, что социально-экономическую безопасность жилищно-коммунального хозяйства предлагается рассматривать с точки зрения существующих угроз и потребностей.

Угрозы экономической безопасности в сфере жилищно-коммунального хозяйства представляют собой совокупность условий и факторов, создающих опасность для качественного и своевременного удовлетворения жизненно важных жилищно-коммунальных потребностей граждан, бизнеса и государства. Отличительной особенностью угроз, возникающих в сфере жилищно-коммунального хозяйства, является то, что они обладают значительным количеством связей между собой.

Всю совокупность угроз экономической безопасности в сфере жилищно-коммунального хозяйства Королевой Е.Л. предложено разделить на институциональные, финансово-экономические, производственно-технологические и социальные. В основу данной типологии положен принцип разделения жилищно-коммунального хозяйства на такие структурные элементы, как субъект и объект. В качестве субъектов жилищно-коммунального хозяйства выступают предприятия и организации отрасли (ресурсонабжающие предприятия, исполнители жилищно-коммунальных услуг, управляющие организации), а также органы государственной власти и местного самоуправления, в полномочия которых входят функции по управлению ЖКХ.

**Институциональные:**

- слабое нормативно-правовое обеспечение деятельности жилищно-коммунального хозяйства;
- существенные противоречия и пробелы нормативно-правовых актов федерального, регионального и местного уровня;
- отсутствие налаженной системы государственного, муниципального и общественного контроля за деятельностью жилищно-коммунального хозяйства;
- недостаточный уровень координации объектов и субъектов в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг потребителям;
- низкий уровень управляемости жилищно-коммунальным хозяйством;
- увеличение количества преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**Финансово-экономические:**

- высокий уровень расходов домохозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг;
- критический уровень задолженности по финансовым обязательствам организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда;
- отсутствие конкурентной среды в предоставлении жилищно-коммунальных услуг населению, следствием чего является их высокая монополизированность;
- высокий уровень коррупции сферы жилищно-коммунального хозяйства, который приводит к снижению финансовых результатов деятельности предприятий и организаций данной отрасли;
- отсутствие «прозрачной» системы контроля деятельности управляющих и ресурсоснабжающих организаций;
- недостаточный уровень инвестиций в жилищный фонд, а также в основной капитал предприятий жилищно-коммунального хозяйства;
- затратная схема ценообразования на жилищно-коммунальные услуги.

**Производственно-технологические:**

- высокая степень износа основных фондов предприятий жилищно-коммунального хозяйства;

- высокая доля ветхого и аварийного жилья;
- технологические трудности модернизации и обновления основных фондов предприятий ЖКХ;
- недостаточное качество общедоступной социальной инфраструктуры;
- стабильно высокий уровень аварий на объектах инженерно-коммунальной инфраструктуры;
- высокий удельный вес убыточных организаций жилищно-коммунального хозяйства;
- низкое качество и нестабильность предоставления коммунальных ресурсов;
- использование устаревших технологий.

**Социальные:**

- стабильно высокий удельный вес домохозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями;
- невозможность равного доступа к объектам социальной инфраструктуры из-за дифференциации территорий;
- несоответствие услуг жилищно-коммунального хозяйства современным экологическим требованиям;
- отсутствие инициатив собственников жилья по регулированию деятельности управляющих компаний;
- недостаток квалифицированных кадров на объектах жилищно-коммунального хозяйства [9].

Наглядно типология угроз экономической безопасности Королевой Е.Л. представлена на рисунке 2.3.

В своей работе Попова О.С. описала опасности, риски и угрозы безопасности жилищно-коммунального обустройства страны в основных четырех сегментах жилищно-коммунального хозяйства страны, рисунок 2.4.

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства



Рисунок 2.3 – Типология угроз экономической безопасности (Королева Е.Л.)





Рисунок 2.4 – Типология угроз экономической безопасности (Попова О.С.)

1. Угрозы, возникающие или являющиеся потенциальными в управлении жилищно-коммунальным хозяйством страны, связаны, во-первых, с неэффективной структурой жилищно-коммунального хозяйства, во-вторых, низким уровнем качества менеджмента в этой отрасли, в-третьих, отсутствием квалифицированных кадров, управляющих процессами обеспечения жилищного хозяйства страны, в-четвертых, важной негативной тенденцией является обширный «откат» от управления населением своим жильем.

2. Угрозы, связанные с развитием жилищно-коммунального хозяйства, имея в виду строительный блок жилищной системы, в которой в последние годы вливается значительные ресурсы, принимаются государственные решения, внедряются разнообразные финансовые механизмы, делаются попытки реализации различных концепций и программ. Однако состояние строительного блока остается критически сложным. Трудно быстро что-то изменить в отрасли, которую Д.А. Медведев в одном из своих выступлений назвал «убитой сферой» или «черной дырой».

3. Угрозы, связанные с тарифной политикой, динамикой цен в жилищно-коммунальном хозяйстве. В наибольшей мере эти угрозы являются следствием инфляционных процессов, субъективизмом (с коррупционным уклоном) руководства субъектов исследуемой сферы и экономической политикой Правительства.

4. Угрозы в сфере коммунально-инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства отличаются разнообразием, глубиной и остротой. Одна из основных целей реформирования данной отрасли – снижение издержек на производство коммунальных услуг, соответствующих определенным параметрам качества, осуществляемых на инновационной основе [17].

Таким образом, можно сделать вывод, что во многих случаях негативные тенденции в жилищно-коммунальном хозяйстве являются зарождением критических проблем, возникающих в сложных сегментах социально-экономической конструкции, как отдельного региона, так и государства в целом.

Между тем, существует точка зрения, рассматривающая развитие жилищно-коммунального рынка с позиции формирования потребностей в экономической безопасности, автор Кузнецов И.А., рисунок 2.5.

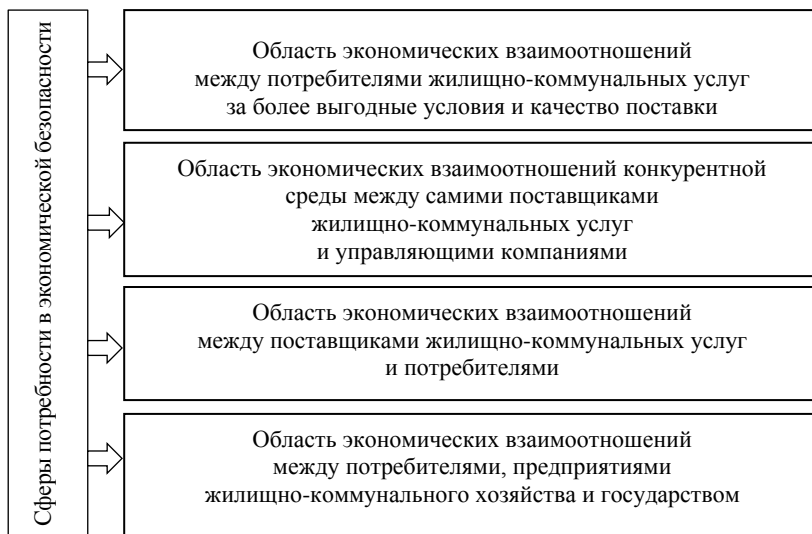


Рисунок 2.5 – Типология потребностей  
в экономической безопасности (Кузнецов И.А.)

1. Область экономических взаимоотношений между потребителями жилищно-коммунальных услуг за более выгодные условия и качество поставки.

2. Область экономических взаимоотношений конкурентной среды уже между самими поставщиками жилищно-коммунальных услуг и управляющими компаниями по жилому и нежилому фонду строений и помещений.

3. Область экономических взаимоотношений между поставщиками (предприятиями ТЭК и ЖКХ) жилищно-коммунальных услуг и потребителями (как физическими, так и юридическими лицами).

4. Область экономических взаимоотношений между потребителями жилищно-коммунальных услуг, предприятиями ТЭК и ЖКХ отрасли и государством [10].

Таким образом, обзор литературы показал, что обеспечение социально-экономической безопасности может формироваться с точки зрения угроз, рисков и потребностей, таблица 2.2.

Таблица 2.2 – Подходы к обеспечению социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства

Автор	Подход к обеспечению социально-экономической безопасности	Характеристика подхода
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Королева Е.Л.	Угрозы	- институциональные; - финансово-экономические; - производственно-технологические; - социальные.
Попова О.С.	Угрозы	- угрозы в управлении ЖКХ; - угрозы, связанные с развитием ЖКХ; - угрозы, связанные с тарифной политикой и динамикой цен; - угрозы в сфере коммунально-инженерной инфраструктуры.
Кузнецов И.А.	Потребности	- область экономических взаимоотношений между потребителями услуг ЖКХ; - область экономических взаимоотношений конкурентной среды между самими поставщиками услуг ЖКХ и управляющими компаниями;

*Окончание таблицы 2.2*

		- область экономических взаимоотношений между поставщиками ЖКХ и потребителями; - область экономических взаимоотношений между потребителями, предприятиями ЖКХ и государством
--	--	--

Опираясь на результаты проведенного обзора, на наш взгляд, при мониторинге социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона наиболее эффективно использовать типологию угроз, предлагаемую Королевой Е.Л., т.к. она в наибольшей степени отражает риски и угрозы безопасности жилищно-коммунального хозяйства, позволяет подойти к оценке наиболее комплексно и всеобъемлюще.

## **2.2. Оценка социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области**

Актуальность оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона от различного рода опасностей, рисков и угроз обусловлена:

- 1) критическим состоянием одного из важнейших и крупнейших сегментов экономики страны;
- 2) жилищно-коммунальное хозяйство не в полной мере выполняет важную функцию жизнеобеспечения населения;
- 3) критическим количеством просчетов и ошибок в процессе реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- 4) неэффективным использованием средств, выделяемых в рамках программ по модернизации жилищно-коммунального хозяйства, что тормозит обеспечение устойчивого функционирования систем жизнеобеспечения населения;
- 5) выделение ресурсов на развитие жилищно-коммунального хозяйства по остаточному принципу можно рассматривать только как «латание дыр», а не создание цивилизованной системы для населения;

б) высокой затратностью, отсутствием экономических стимулов к эффективному развитию, сдерживанием динамики воспроизводственного процесса экономики страны в целом, падением темпов экономического роста.

Учитывая сложность объекта обеспечения безопасности, применительно к нему должна использоваться многоцелевая оценка социально-экономической безопасности. Инструментом реализации такого подхода нами предлагается построение интегрального показателя.

Расчет интегрального показателя оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона позволит не только собрать и систематизировать полученные данные, но и представить объективную информацию о результатах деятельности исследуемой отрасли Тюменской области за ряд лет и осуществить выбор вариантов развития на будущее.

На рисунке 2.6 представлена последовательность действия при формировании интегрального показателя оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона.



Рисунок 2.6 – Последовательность действия при формировании интегрального показателя оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства



Рисунок 2.7 – Рекомендуемая система показателей оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона

В группу пользователей данного показателя рекомендуется включить таких субъектов жилищно-коммунального хозяйства как потребители, поставщики жилищно-коммунальных услуг, представители государственных органов.

За основу при формировании системы показателей для индикаторов социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона нами предлагается использовать типологию угроз, предложенную Королевой Е.Л. Согласно данной концепции каждый индикатор должен включать ряд показателей, характеризующих соответственно институциональные, финансово-экономические, производственно-технологические и социальные угрозы.

В соответствии с характеристикой каждого блока угроз социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства, представленной ранее, и результатов обзора литературы, для мониторинга и оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства предлагается следующая система показателей, рисунок 2.7.

Исходными данными формирования данной системы показателей выступают статистические данные по Тюменской области.

Обязательным условием применения экспертного метода является определение согласованности мнений экспертов, которая рассчитывается по величине коэффициента конкордации:

$$W = \frac{12 * S}{n^2 * (m^3 - m)}, \quad (2.1)$$

где  $W$  – коэффициент конкордации;

$S$  – сумма квадрата отклонений оцененных экспертами суммарных рангов объектов экспертизы от их среднего значения;

$n$  – число экспертов;

$m$  – число объектов экспертизы.

Если коэффициент конкордации:

– равен 0 наблюдается абсолютная несогласованность мнений экспертов,

– равен 1 – абсолютное единодушие,

– если  $W > 0,6$ , то считается, что мнения экспертов согласованы,

– если  $W < 0,6$ , то мнения экспертов расходятся и необходимо провести повторную оценку с предварительным анализом ошибок и обсуждением с экспертами полученных результатов, иногда определяется новый состав экспертов либо исключается эксперт, мнение которого сильно отличается от общего мнения.

Так как социально-экономическая безопасность жилищно-коммунального хозяйства региона включает в себя четыре взаимосвязанных блока, то для определения общего интегрального показателя необходимо определить интегральный показатель по каждому из блоков.

Интегральный показатель должен соответствовать следующим требованиям:

- учитывать все четыре направления оценки;
- иметь количественную оценку (в % или доли ед.);
- иметь возможность интерпретации (пояснения).

Общий алгоритм формирования интегрального показателя представлен на рисунке 2.8.

Для определения интегрального показателя важно определить значимость каждого блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона, характеризующую степень влияния и важность относительно других блоков на принятие решения.

Распространённым способом определения значимости является метод парных сравнений. Сравнению подвергаются блоки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона: блок институциональных угроз ( $c_1$ ), блок производственно-технологических угроз ( $c_2$ ), блок социальных угроз ( $c_3$ ) и блок финансово-экономических угроз ( $c_4$ ), аналогично определяется значимость показателей и в каждом блоке.



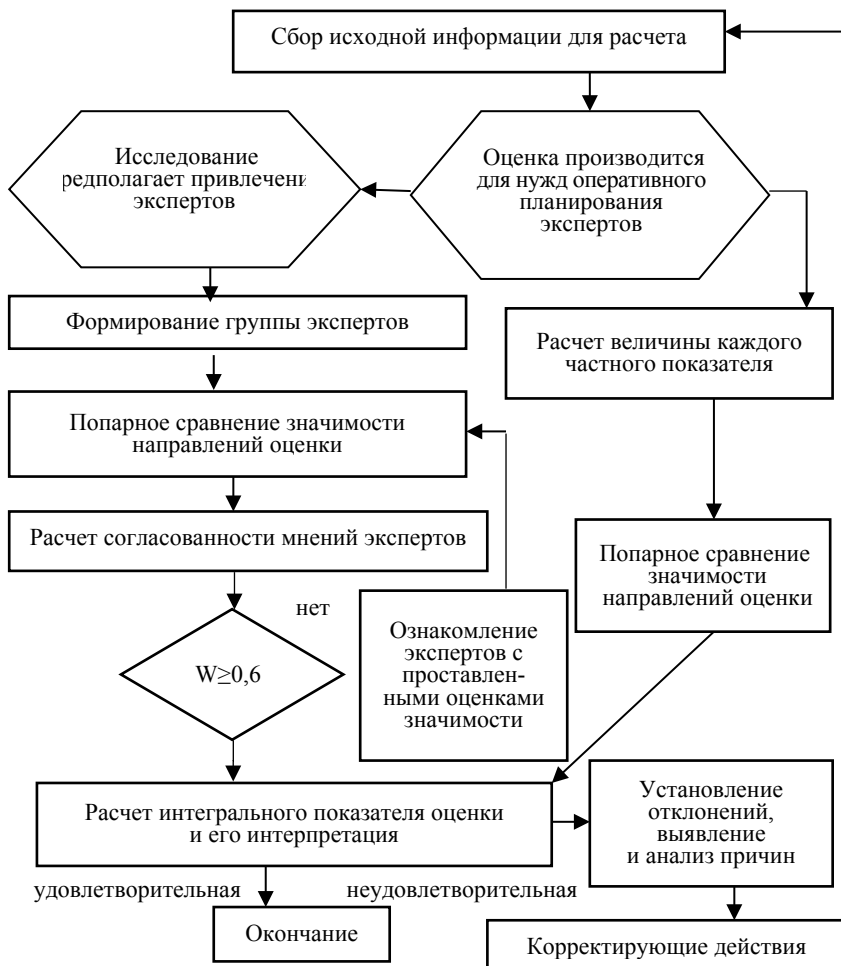


Рисунок 2.8 – Алгоритм расчета интегрального показателя оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона

Каждый эксперт ранжирует пары элементов, определяя какой элемент более важен для оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона. Ранжирование групп по значимости может быть произведено следующим образом:

$$x_{ij}^1 = \begin{cases} 1 & \text{если } x_i > x_j \text{ или } x_i \approx x_j \\ 0 & \text{если } x_i < x_j \end{cases}, \quad (2.2)$$

где  $x_{ij}^1$  – сравнительная оценка i-ой группы с j-м элементом.

Использование метода парных сравнений осуществляется путем заполнения типовой формы, где каждый эксперт представляет сравнение значимости блоков.

Таким образом, интегральный показатель по каждому блоку социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона определяется:

$$O_{6j} = \sum_1^n (a_i * k_i), \quad (2.3)$$

где  $O_{6j}$  – интегральная оценка j-го блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона;

$a_i$  – i-й стандартизированный показатель j-го блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона;

$k_i$  – значимость показателя j-го блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона;

$n$  – количество показателей j-го блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона.

Общий интегральный показатель оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона ( $O_{\text{инт}}$ ) определяется по формуле:

$$O_{\text{инт}} = \sum_1^n O_{6j} * k_j \quad (2.4)$$

где  $O_{\text{инт}}$  – общий интегральный показатель социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона.

$k_j$  – значимость  $j$ -ого блока.

В соответствии с поставленными в исследовании задачами, проанализируем насколько высоки угрозы социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства по Тюменской области, таблица 2.3.

Таблица 2.3 – Система показателей оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области

Показатели	max/ min	Год					Наилучшее значение
		2017	2018	2019	2020	2021	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>1. Блок «Институциональные угрозы»:</b>							
1.1 Протяжение уличной водопроводной сети, км	max	6,5	6,44	6,67	5,95	5,89	6,67
1.2 Производственная мощность водопроводов, тыс. м <sup>3</sup> /сутки	max	500,4	491,5	513,3	519,7	513,5	519,7
1.3 Протяжение уличной канализационной сети, км	max	579,1	653,5	666,6	673,9	658,2	673,9
1.4 Установленная пропускная способность очистных сооружений, тыс м <sup>3</sup> / сутки	max	319,2	320,3	320,8	322,2	321,5	322,2
1.5 Протяженность тепловых и паровых сетей, км	max	1678,2	1678,9	1769,1	1985,6	1901,0	1985,6
<b>2. Блок «Финансово-экономические угрозы»:</b>							
2.1 Объем средств на предоставление гражданам социальной поддержки, млн. руб.	max	2790,7	2857,3	2794,6	2850,3	2954,5	2954,5
2.2 Сумма начисленных субсидий, млн. руб.	max	337,7	353,3	338,3	369,2	411,5	411,5

**Исследование развития регионального рынка услуг  
жилищно-коммунального хозяйства**

*Окончание таблицы 2.3*

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
<b>3. Блок «Технологические угрозы»:</b>							
3.1 Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м <sup>2</sup>	min	0,28	0,29	0,34	0,35	0,41	0,28
3.2 Число аварий на источниках теплоснабжения, ед.	min	55	4	5	4	3	3
3.3 Число аварий водопровода, ед.	min	353	299	266	167	223	167
3.4 Число аварий на источниках водоотведения, ед.	min	13	19	16	3	1	1
<b>4. Блок «Социальные угрозы»:</b>							
4.1 Среднемесячный размер социальной поддержки, руб.	max	841	902	925	958	999	999
4.2 Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой, тыс. чел.	max	277	264	252	248	246	277
4.3 Число семей, улучшивших жилищные условия, тыс.	max	1,9	1,8	1,4	1,7	1,4	1,9

В таблице на основе статистической информации представлены показатели по блокам угроз социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области, отражена направленность каждого из показателей и определены значения представленных показателей, необходимых для определения стандартизированной показатель j-го блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона.

В таблице 2.4 отражены стандартизированные коэффициенты и коэффициенты значимости по каждому блоку социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области.

Таблица 2.4 – Коэффициенты, рекомендуемые для формирования показателя оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области

Показатели	Год					К <sub>зн</sub>
	2017	2018	2019	2020	2021	
<i>1</i>	2	3	4	5	6	7
1. Блок «Институциональные угрозы»:						0,25
1.1 Протяжение уличной водопроводной сети	0,97	0,97	1	0,89	0,88	0,2
1.2 Производственная мощность водопроводов	0,96	0,95	0,99	1	0,99	0,2
1.3 Протяжение уличной канализационной сети	0,86	0,97	0,99	1	0,98	0,2
1.4 Установленная пропускная способность очистных сооружений	0,99	0,99	1,00	1	1	0,2
1.5 Протяженность тепловых и паровых сетей	0,85	0,85	0,89	1	0,96	0,2
2 Блок «Финансово-экономические угрозы»:						0,25
2.1 Объем средств на предоставление гражданам социальной поддержки	0,94	0,97	0,95	0,96	1	0,6
2.2 Сумма начисленных субсидий	0,82	0,86	0,82	0,90	1	0,4
3. Блок «Технологические угрозы»:						0,25
3.1 Ветхий и аварийный жилищный фонд	1	1,04	1,21	1,25	1,46	0,25
3.2 Число аварий на источниках теплоснабжения	18,33	1,33	1,67	1,33	1	0,25
3.3 Число аварий водопровода	2,11	1,79	1,59	1	1,34	0,25
3.4 Число аварий на источниках водоотведения	13	19	16	3	1	0,25
4. Блок «Социальные угрозы»:						0,25
4.1 Среднемесячный размер социальной поддержки	1	0,90	0,93	0,96	1	0,4

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства

*Окончание таблицы 2.4*

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
4.2 Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой	1	0,95	0,91	0,90	0,89	0,3
4.3 Число семей, улучшивших жилищные условия	1	0,95	0,74	0,89	0,74	0,3

В заключении нами были определены интегральные показатели по каждому блоку угроз и интегральная оценка социально – экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области за исследуемый период.

Динамика интегрального показателя оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области наглядно представлена на рисунке 2.9.

Таблица 2.5 – Интегральные показатели оценки  
социально-экономической безопасности  
жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области  
коммунального хозяйства Тюменской области

Показатели	Год					к <sub>зн</sub>
	2017	2018	2019	2020	2021	
1. Блок «Институциональные угрозы»	0,93	0,94	0,97	0,98	0,96	0,25
2 Блок «Финансово-экономические угрозы»	0,89	0,92	0,90	0,94	1,00	0,25
3. Блок «Технологические угрозы»:	8,61	5,79	5,12	1,65	1,20	0,25
4. Блок «Социальные угрозы»:	1,02	1,02	0,96	1,02	0,99	0,25
Интегральная оценка социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства	2,86	2,17	1,99	1,15	1,04	

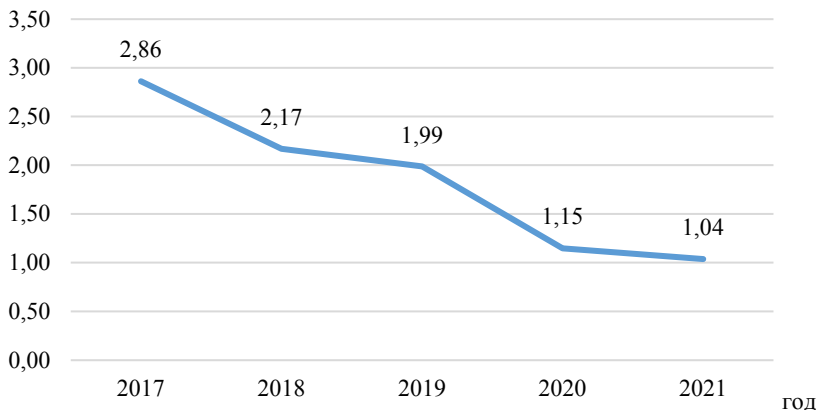


Рисунок 2.9 – Динамика интегрального показателя оценки социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области

В соответствии с предлагаемым подходом к оценке значение интегрального показателя должно стремиться к единице, и естественно, что чем выше полученное значение, тем более высок уровень влияния угроз на социально-экономическую безопасность жилищно-коммунального хозяйства региона.

По результатам проведенного исследования можно сделать вывод, что в анализируемый период на территории Тюменской области наблюдаются положительные тенденции по стабилизации социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства. Детализируя данные итоги, следует отметить, что на протяжении всего периода на первый план выходят угрозы технологического блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства исследуемого региона, характеризующиеся высоким уровнем аварийности инженерных сетей, но следует отметить ежегодные тенденции по их уменьшению. Также имеются незначительные проблемы в области угроз социального блока, связанные с сокращением социальной поддержки граждан при субсидировании оплаты коммунальных услуг и улучшения жилищных условий за счет государства.

### Глава 3. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В СФЕРЕ ЖКХ г. ТЮМЕНИ ЗА 2017-2021 гг.

#### 3.1. Профили основных управляющих компаний г. Тюмени

Жилищно-коммунальное хозяйство Тюменской области оказывает постоянное влияние на все сферы жизнедеятельности человека и, прежде всего, служит обеспечению благоприятной среды жизнедеятельности и повышению качества жизненного уровня. Реализация мероприятий по совершенствованию жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области тесно связана со стратегическими приоритетами Тюменской области:

– обеспечение динамичного и устойчивого экономического развития области (в частности – развитие инженерной инфраструктуры).

– повышение уровня и качества жизни населения (повышение доступности и качества коммунальных услуг).

Жилой фонд Тюменской области представлен 18173 домами общей площадью 46003917, 39 м<sup>2</sup>. Сводная статистика общего числа построенных домов в Тюменской области представлена в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Сводная статистика общего числа  
построенных домов в Тюменской области с указанием  
суммарной площади по годам

Год постройки	Число домов	Кол-во квартир	Суммарная площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Нежилая площадь, м <sup>2</sup>	Нежилых помещений
1	2	3	4	5	6	7
2010 – 2022	1797	173531	13388318.80	9497015.93	902728.21	7755
2000 – 2009	1679	86700	7449693.49	5628519.88	727261.67	4232



Окончание таблицы 3.1

1	2	3	4	5	6	7
1990 – 1999	2475	93345	6893473.71	5645838.20	251756.39	1318
1980 – 1989	6384	177929	11398224.08	9269799.76	484057.73	2915
1970 – 1979	2983	82093	4559387.95	3711655.74	269418.04	1489
1960 – 1969	1808	36845	1985129.68	1541671.26	179198.32	984
1950 – 1959	772	4399	261858.62	206930.85	15546.35	104
1940 – 1949	65	230	15215.86	12356.15	1250.90	4
1930 – 1939	76	262	24488.99	17832.29	159.50	5
1920 – 1929	24	97	5754.70	4668.30	391.00	6
1910 – 1919	105	513	21575.41	18001.85	352.40	5
1890 – 1899	5	13	796.10	741.50	—	—
Итого	18173	655957	46003917.39	35555031.71	2832120.51	18817

Исходя из изложенной в таблице информации, зафиксированы следующие показатели: число домов, ед. – 18173; количество квартир, ед – 655957; суммарная площадь, м<sup>2</sup> – 46003917.39; жилая площадь, м<sup>2</sup> – 35555031.71; нежилая площадь, м<sup>2</sup> – 2832120.51; нежилых помещений, ед. – 18817.

Результаты распределения домов по годам постройки в Тюменской области целесообразно визуализировать на графике рисунк 3.1.

Ниже представлена сводная статистика общего числа построенных домов в Тюмени с указанием суммарной площади по годам (таблица 3.2).

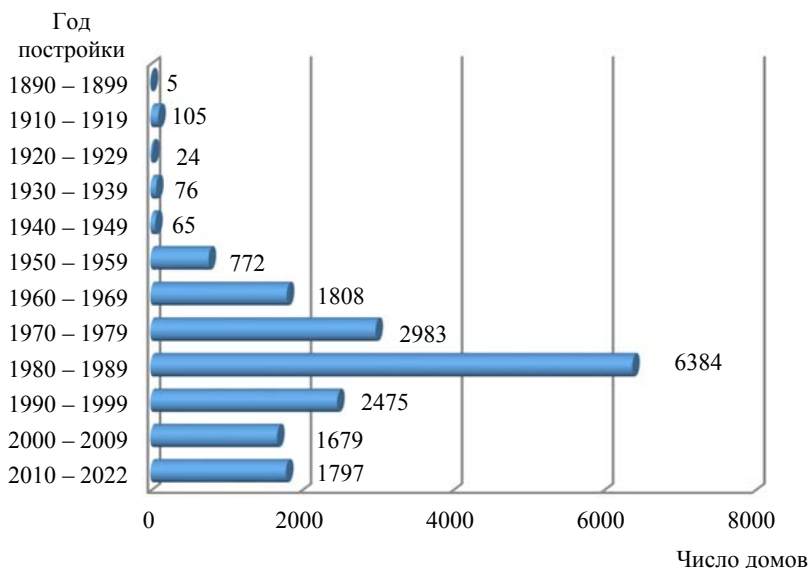


Рисунок 3.1 – График распределения домов по годам постройки в Тюменской области

Таблица 3.2 – Сводная статистика общего числа построенных домов в Тюмени с указанием суммарной площади по годам

Год постройки	Число домов	Кол-во квартир	Суммарная площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Нежилая площадь, м <sup>2</sup>	Нежилых помещений
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
2010 – 2022	663	106919	8267867.89	5887987.90	526999.33	5194
2000 – 2009	666	57294	5038730.42	3775194.96	518184.59	3357
1990 – 1999	388	38757	3090699.68	2465846.20	104166.19	654
1980 – 1989	676	61715	3968413.53	3130813.87	155320.85	608
1970 – 1979	647	43381	2333240.27	1827566.52	126855.52	699
1960 – 1969	637	26032	1334462.89	1028358.25	133914.90	703

Окончание таблицы 3.2

1	2	3	4	5	6	7
1950 – 1959	395	2432	162346.63	124665.68	9225.20	50
1940 – 1949	13	86	6388.71	4503.80	1081.10	4
1930 – 1939	32	113	12499.64	7112.60	54.10	2
1920 – 1929	8	46	3101.50 м <sup>2</sup>	2217.60	391.00	6
1910 – 1919	55	299	11959.22	9793.26	202.10	5
1900 – 1909	4	41	2035.40	1737.10	—	—
Итого	4184	337115	24231745.78	18265797.74	1576394.88	11282

Исходя из изложенной в таблице информации, зафиксированы следующие показатели: число домов, ед – 4184; количество квартир, ед – 337115; суммарная площадь, м<sup>2</sup> – 24231745.78; жилая площадь, м<sup>2</sup> – 18265797.74; нежилая площадь, м<sup>2</sup> – 1576394.88; нежилых помещений, ед. – 11282.

Результаты распределения домов по годам постройки в Тюменской области целесообразно визуализировать на графике рисунок 3.2.

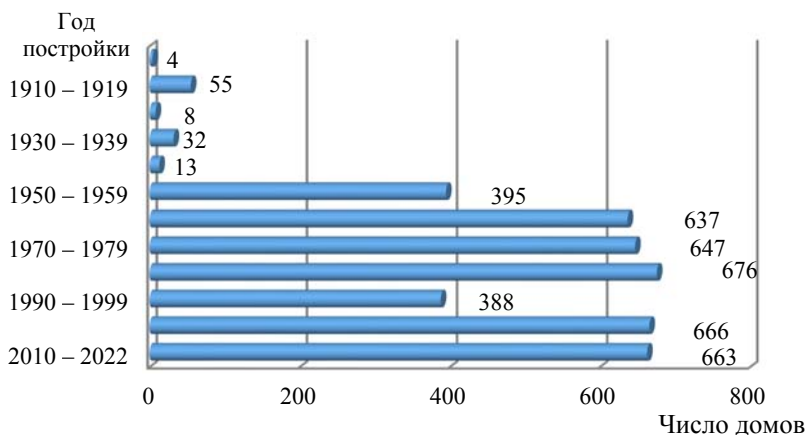


Рисунок 3.2 – График распределения домов по годам постройки в Тюмени

Исходя из изложенной в таблицах и диаграммах информации, можно сделать вывод:

1 марта 2022 года исполнилось 17 лет со дня вступления в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в котором было закреплено право собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) управлять принадлежащим им общим имуществом в таком доме.

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ: «Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1-3 части 1 статьи 36 ЖК РФ (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения)». Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Право собственников помещений в многоквартирном доме управлять принадлежащим им общим имуществом реализуется, прежде всего, путём выбора способа управления многоквартирным домом, а также определения организации, которая будет оказывать

услуги (осуществлять функции) по управлению многоквартирным домом и/или отвечать за надлежащее содержание общего имущества.

Жилищный кодекс не позволяет оставить дом без обслуживания и тем самым поставить под угрозу безопасность проживания в нем. Поэтому жилищный кодекс обязал собственников помещений в многоквартирном доме в установленный законом срок выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В управлении многоквартирными домами участвуют товарищества собственников жилья (далее также – товарищества, ТСЖ), жилищно-строительные, жилищные и иные специализированные потребительские кооперативы (далее также – кооперативы), управляющие организации. Кроме того, часть многоквартирных домов управляется непосредственно самими собственниками помещений (далее – непосредственное управление). Для осуществления содержания и ремонта общего имущества в таких домах, как правило, привлекаются подрядные организации.

Численность таких юридических лиц по состоянию на 1 марта 2022 года представлена на рисунке 3.3.

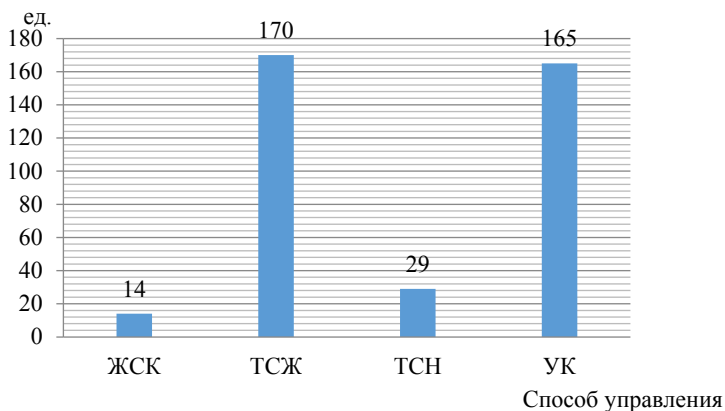


Рисунок 3.3 – Количество организаций, участвовавших в управлении МКД г. Тюмени в 2022 году

Исходя из представленных данных рис.3 отчетливо проявляющейся особенностью является то, что собственниками помещений выбрали способ управления управляющей организацией.

Распределение общей площади многоквартирных домов по способам управления МКД представлено на рисунке 3.4.

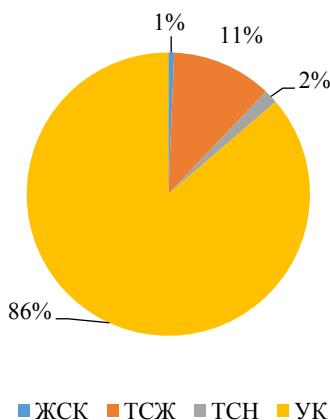


Рисунок 3.4 – Распределение общей площади многоквартирных домов по способам управления МКД г. Тюмени в 2022 году

Исходя из представленных данных рис. 3.4 большое количество многоквартирных домов, общая площадь которых составляет 86% от общей площади всех многоквартирных домов, в настоящее время управляются управляющими организациями.

В соответствии с ЖК РФ: «Управляющая компания — это организация, которая обслуживает многоквартирный дом». Её основные функции — следить за состоянием общего имущества и быть посредником между жильцами и поставщиками ресурсов.

В статье 161 Жилищного Кодекса РФ написано, что управляющая организация отвечает за состояние общедомового имущества. Наличие в ЖКХ сложных взаимосвязей хозяйствующих субъектов и потребителей услуг, обусловленных как схемой технологического взаимодействия, так и возникающими при этом противоречиями между экономической природой производства услуг и социальным характером их потребления, подчеркивает специфику управления ЖКХ.

При выборе надежной управляющей компании специалисты рекомендуют проводить сравнительный анализ действующих на рынке участников, проверять лицензию на управление и отсутствие процедуры банкротства УК.

Как было уже отмечено, деятельность любой управляющей компании направлена на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Для изучения профиля управляющих компаний были выделены три группы: крупные, средние и малые управляющие компании, в качестве критерия отнесения к категории крупные выделили компании, обслуживающие более 100 домов, к категории средние – обслуживающие от 50 до 100 домов, к категории малые – обслуживающие до 50 домов.

Таблица 3.3 – Характеристика управляющих организаций в сфере ЖКХ г. Тюмени

Показатель	Значение
Численность населения, тыс. чел. (на 01.01.2022)	828,6
Общее количество организаций УК, ТСЖ	378
в том числе УК	165
Общее количество многоквартирных домов	3540
Общая площадь помещений в многоквартирных домах, м <sup>2</sup>	2012879566
Количество УК, обслуживающих 100 и более домов (крупные)	9
Количество УК, обслуживающих 50 -100 домов (средние)	8
Количество УК, обслуживающих до 50 домов (малые)	150
Количество средних и крупных УК, вошедших в выборку изучения финансовых результатов	13
Доля средних и крупных УК, вошедших в выборку изучения финансовых результатов, %	7,78
Доля домов, обслуживаемых УК, вошедших в выборку изучения финансовых результатов, %	44,01
Доля квадратных метров помещений в домах, обслуживаемых УК, вошедших в выборку изучения финансовых результатов, %	39,59

Таким образом, после знакомства с сайтом управляющих компаний сферы ЖКХ определено, что только 13 средних и крупных УК вошли в выборку изучения финансовых результатов.

Таблица 3.4 – Обзор финансовой результативности 2021 год управляющих компаний в сфере ЖКХ г. Тюмени

Показатель	Значение
Количество прибыльных управляющих компаний	12
Количество управляющих компаний с нулевой прибылью	0
Количество убыточных управляющих компаний	1
Доля прибыльных управляющих компаний, %	92,31
Доля управляющих компаний с нулевой прибылью, %	-
Доля убыточных управляющих компаний, %	7,69
Прибыль прибыльных управляющих компаний, тыс. руб.	652914
Убыток убыточных управляющих компаний, тыс. руб.	-3100

Приведенные в таблице данные позволяют сделать вывод, что совокупная прибыль прибыльных управляющих компаний по итогам работы в 2021 году составляет 652914 тыс. руб. Убыток убыточных управляющих компаний – 3100, тыс. руб.

С финансовой и общественной точек зрения к важнейшим показателям эффективности и результативности бизнеса в сфере ЖКХ относят – показатель выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги, показатель чистой прибыли (убыток), срок работы управляющей компании на рынке.

Представим результаты деятельности участников рынка в сфере ЖКХ по итогам работы за последние пять лет 2017-2021 гг.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг УК «УютСервисБыт». Организация образована 25 ноября 2014 года. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 18 181 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.5, 3.6 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли УК «УютСервисБыт» за анализируемый период.



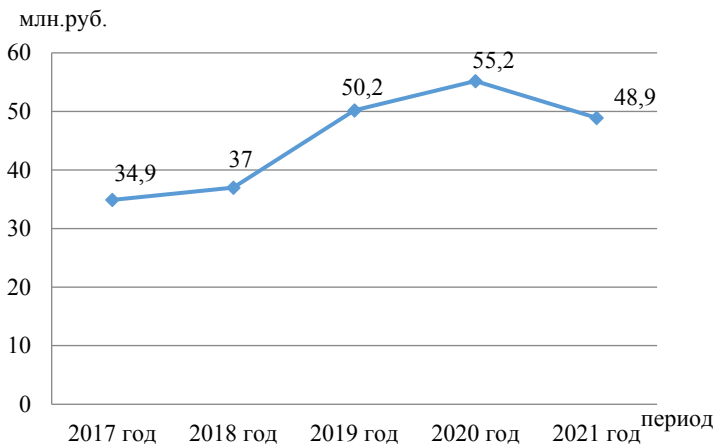


Рисунок 3.5 – Динамика выручки ООО «УК «УютСервисБыт»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается рост выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Прирост выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 40,12%. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2020 году и составило 55,2 млн. руб., а наименьшим является в 2017 году, которое составило 34,9 млн. руб.

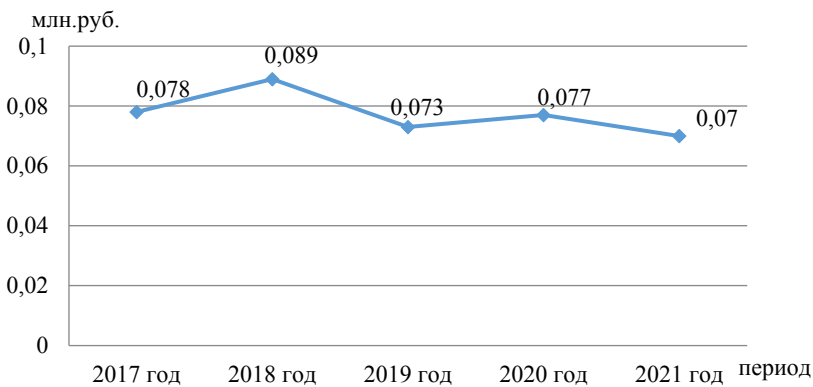


Рисунок 3.6 – Динамика чистой прибыли ООО «УК «УютСервисБыт»

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 0,07 млн. руб., а изначально был равен – 0,078 млн. руб. Наибольшее увеличение по сравнению с первоначальной датой показателя чистой прибыли произошло в 2018 году и составило 0,089 млн. руб. В целом за анализируемый период прибыль снизилась на 0,008 млн.руб., что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО «УК «УютСервисБыт» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг ООО УК «Сервис-ТИС». Организация зарегистрирована 7 мая 2007 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.7, 3.8 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли УК «Сервис-ТИС» за анализируемый период.

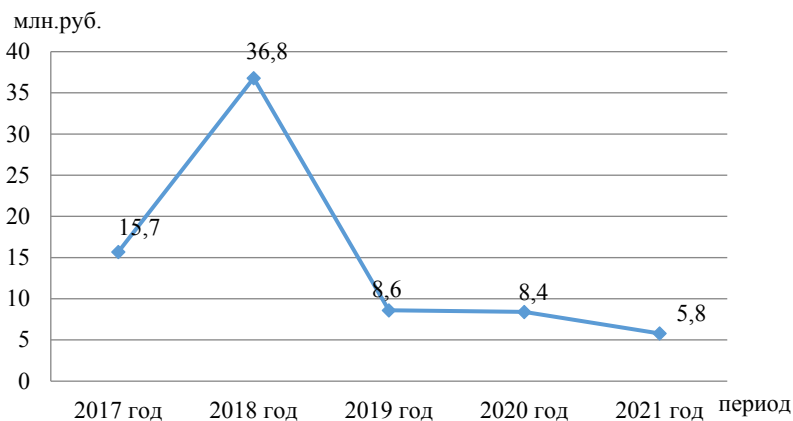


Рисунок 3.7 – Динамика выручки УК «Сервис-ТИС»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 63,06 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2018 году и составило 36,8 млн. руб., а наименьшим является в 2021 году, которое составило 5,8 млн. руб.

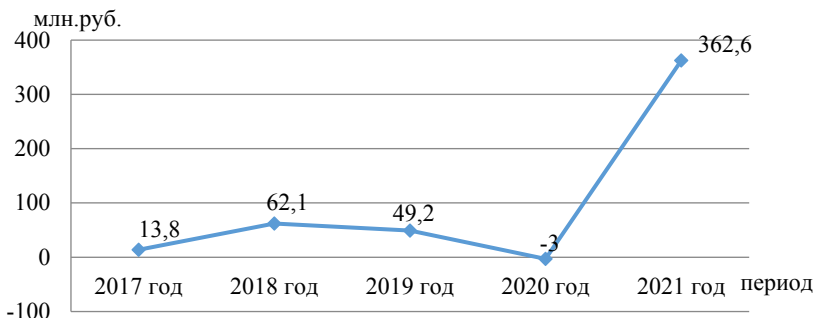


Рисунок 3.8 – Динамика чистой прибыли УК «Сервис-ТИС»

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 362,6 млн. руб., а изначально был равен – 13,8 млн. руб. Наибольшее увеличение по сравнению с первоначальной датой показателя чистой прибыли произошло в 2020 году и составило 362,6 млн. руб. наименьшее значение было 2020 году – убыток в размере 3 млн. руб., что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Сервис-ТИС» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг ООО УК «по СЖФ». Организация зарегистрирована 27 сентября 2005 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.9, 3.10 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли УК «по СЖФ» за анализируемый период.

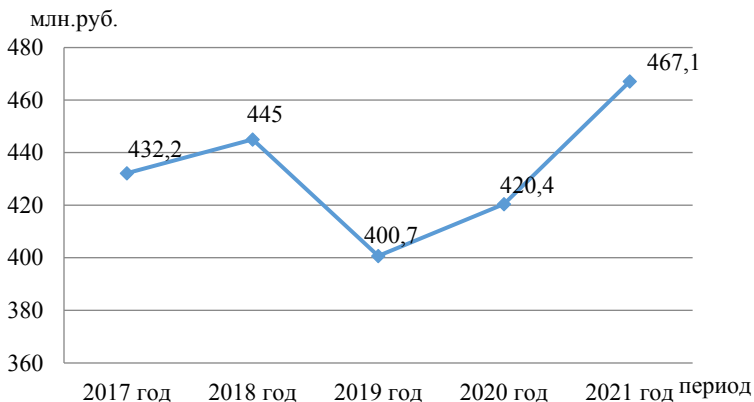


Рисунок 3.9 – Динамика выручки УК «по СЖФ»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается рост выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп роста выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 8,07 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2021 году и составило 467,1 млн. руб., а наименьшим является в 2019 году, которое составило 400,7 млн. руб.

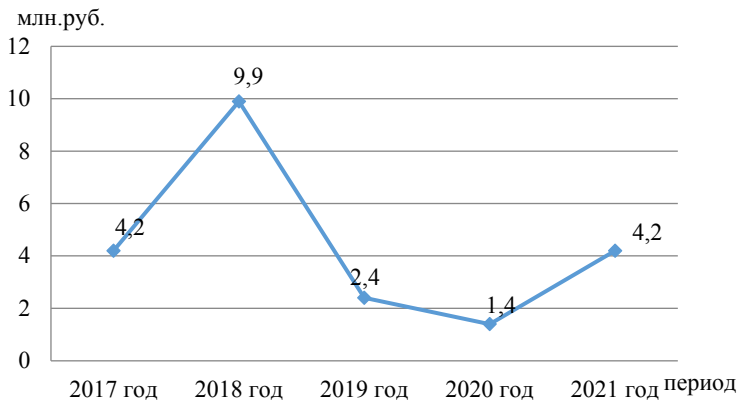


Рисунок 3.10 – Динамика чистой прибыли УК «по СЖФ»

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 4,2 млн. руб., что и было изначально в 2017 году. Наибольшее увеличение по сравнению с первоначальной датой показателя чистой прибыли произошло в 2018 году и составило 9,9 млн. руб. наименьшее значение было 2020 году – 1,4 млн. руб.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг ООО УК «Жилищный стандарт»

Организация зарегистрирована 16 января 2012 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.11, 3.12 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли УК «Жилищный стандарт» за анализируемый период.

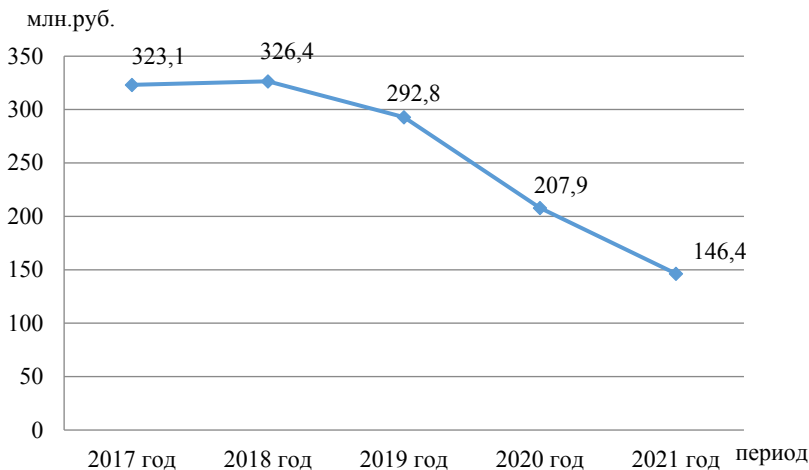
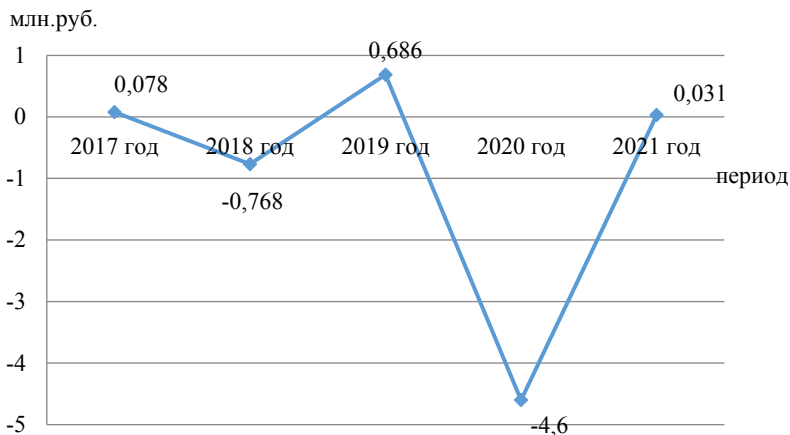


Рисунок 3.11 – Динамика выручки УК «Жилищный стандарт»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 54,69 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2018 году и составило 326,4 млн. руб., а наименьшим является в 2021 году, которое составило 146,4 млн. руб.



**Рисунок 3.12 – Динамика чистой прибыли  
УК «Жилищный стандарт»**

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 0,031 млн. руб., а изначально был равен – 0,078 млн. руб. Наибольшее увеличение по сравнению с первоначальной датой показателя чистой прибыли произошло в 2019 году и составило 0,686 млн. руб. наименьшее значение было 2020 году – убыток в размере 4,6 млн.руб., что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Жилищный стандарт» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг ООО УК «Север». Организация зарегистрирована 8 июня 2006 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.13, 3.14 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК «Север» за анализируемый период.

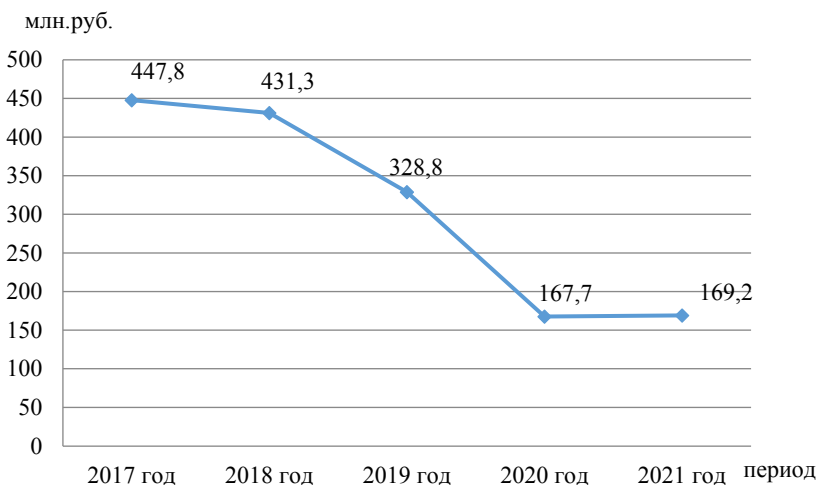


Рисунок 3.13 – Динамика выручки УК «Север»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 62,22 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2017 году и составило 447,8 млн. руб., а наименьшим является в 2020 году, которое составило 167,7 млн. руб.

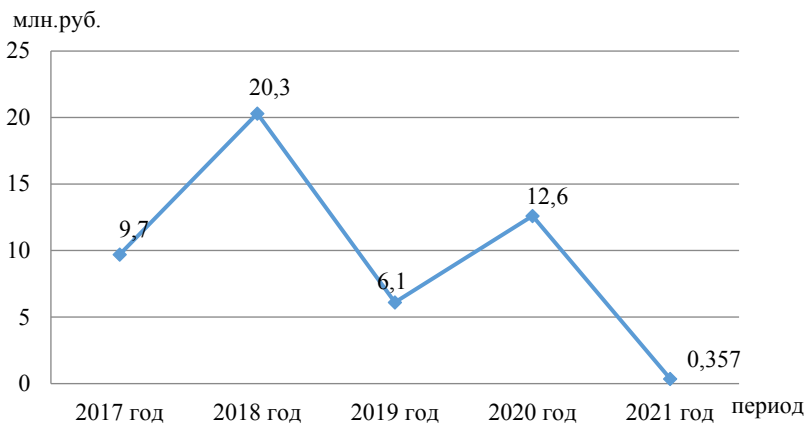


Рисунок 3.14 – Динамика чистой прибыли УК «Север»

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 0,357 млн. руб., а изначально был равен – 9,7 млн. руб. Наибольшее увеличение по сравнению с первоначальной датой показателя чистой прибыли произошло в 2018 году и составило 20,3 млн. руб. наименьшее значение было 2021 году – 0,357 млн.руб., что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Север» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг ООО УК «Запад». Организация зарегистрирована 4 мая 2005 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 38 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.15, 3.16 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК «Запад» за анализируемый период.



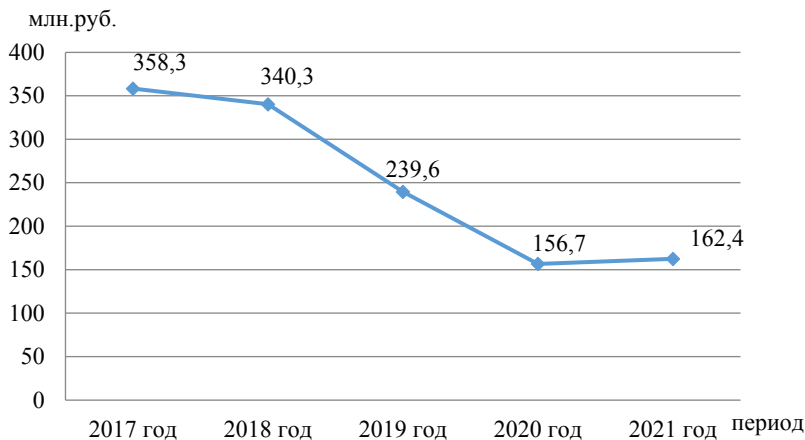


Рисунок 3.15 – Динамика выручки УК «Запад»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 54,67 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2017 году и составило 358,3 млн. руб., а наименьшим является в 2020 году, которое составило 156,7 млн. руб.

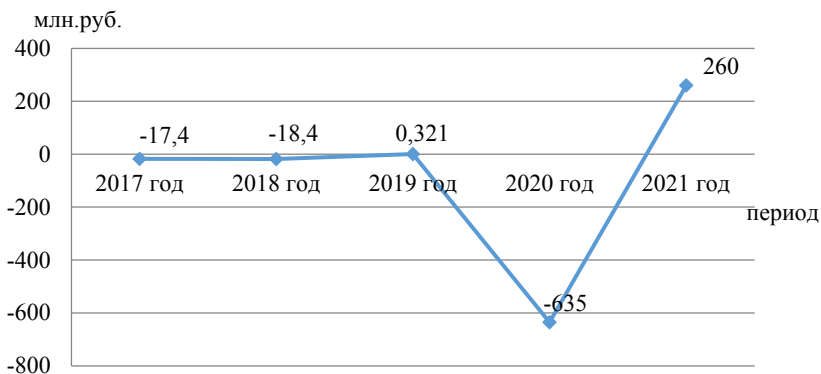


Рисунок 3.16 – Динамика чистой прибыли УК «Запад»

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 260 млн. руб., а изначально был убыток в размере 17,4 млн. руб. Наибольшее увеличение по сравнению с первоначальной датой показателя чистой прибыли произошло в 2021 году и составило 260 млн. руб. наименьшее значение было 2020 году – убыток в размере 635 млн.руб., что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Запад» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг УК «Русь». Организация зарегистрирована 2 июня 2008 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 7 500 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.17, 3.18 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК «Русь» за анализируемый период.

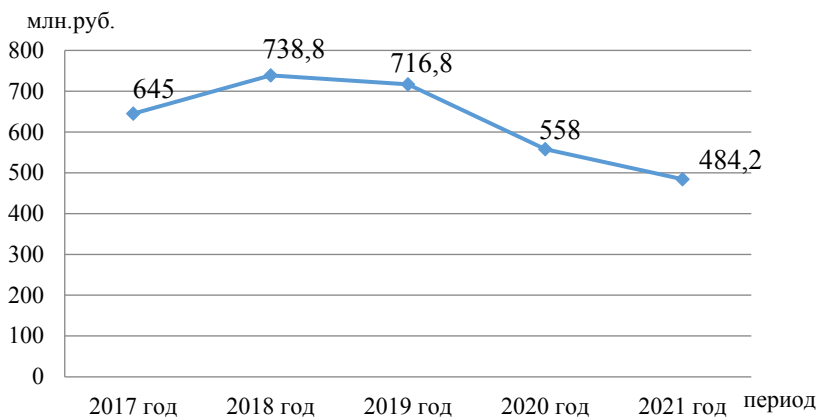


Рисунок 3.17 – Динамика выручки УК «Русь»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 24,93 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2018 году и составило 738,8 млн. руб., а наименьшим является в 2021 году, которое составило 484,2 млн. руб.

млн.руб.

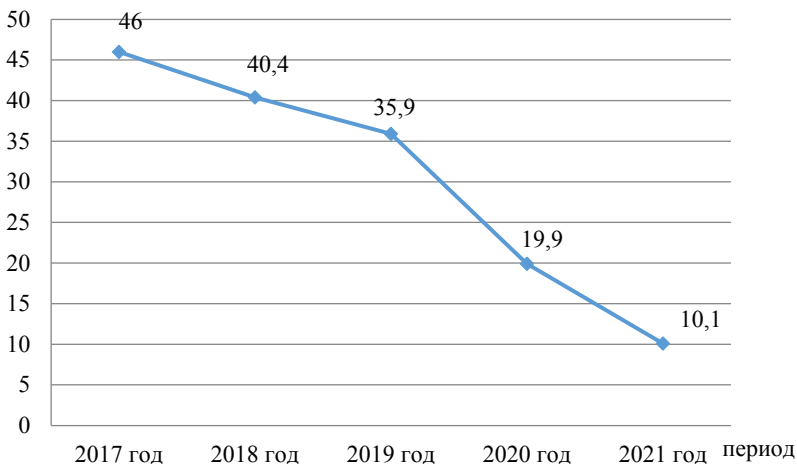


Рисунок 3.18 – Динамика чистой прибыли УК «Русь»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение чистой прибыли. Темп снижения чистой прибыли в 2021 году относительно 2017 года составил 78,04 %, что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Русь» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг УК «Жилсервисуют». Организация зарегистрирована 2 марта 2005 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный

капитал 50 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.19, 3.20 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК «Жилсервисуют» за анализируемый период.

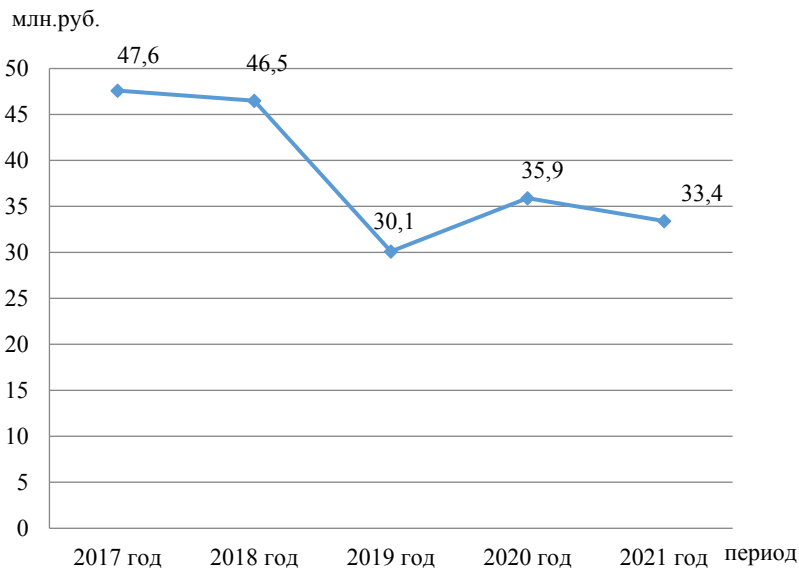


Рисунок 3.19 – Динамика выручки УК «Жилсервисуют»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается скачкообразная динамика снижения выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 29,83 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2017 году и составило 47,6 млн. руб., а наименьшим является в 2019 году, которое составило 30,1 млн. руб.

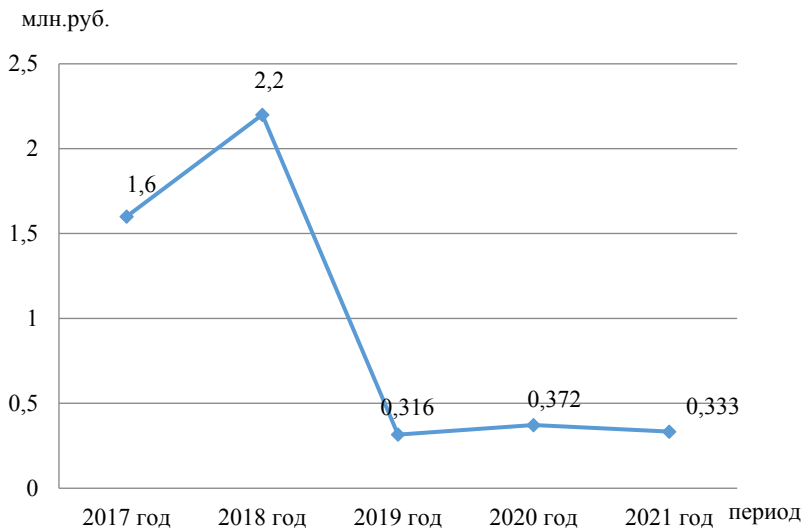


Рисунок 3.20 – Динамика чистой прибыли УК «Жилсервисуют»

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 0,333 млн. руб. Наибольшее увеличение по сравнению с первоначальной датой показателя чистой прибыли произошло в 2018 году и составило 2,2 млн. руб. наименьшее значение было в 2019 году и составило 0,316 млн.руб., что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Жилсервисуют» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг УК «Жилищный сервис». Организация зарегистрирована 10 июня 2015 года, то есть находится на рынке в течение 7 лет. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.21, 3.22 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК «Жилищный сервис» за анализируемый период.

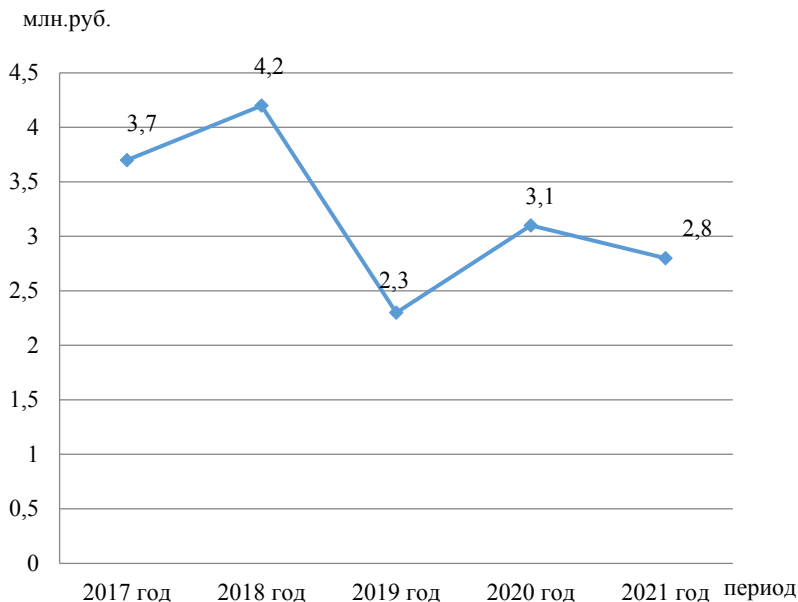


Рисунок 3.21 – Динамика выручки УК «Жилищный сервис»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается скачкообразная динамика снижения выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 24,32 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2018 году и составило 4,2 млн. руб., а наименьшим является в 2019 году, которое составило 2,3 млн. руб.

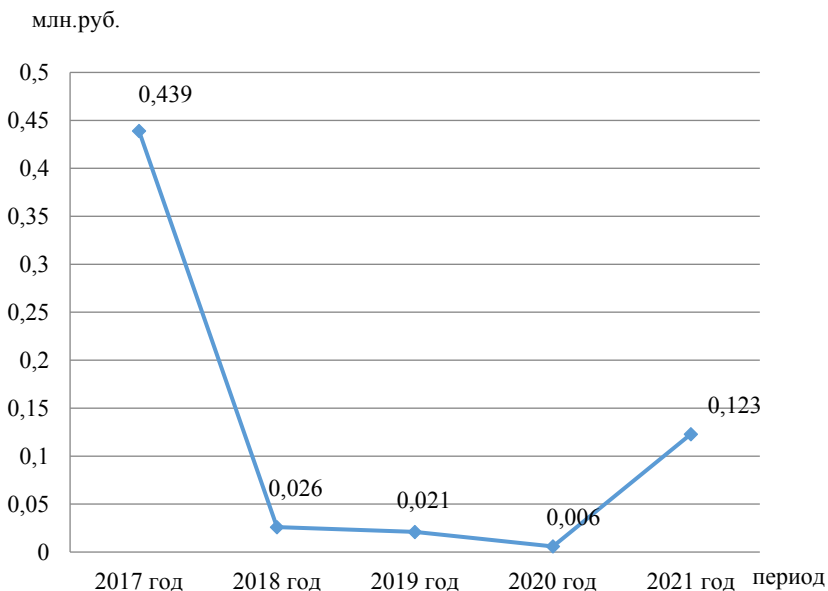


Рисунок 3.22 – Динамика чистой прибыли  
УК «Жилищный сервис»

На протяжении всего периода заметна скачкообразная динамика изменения чистой прибыли и на конечную дату показатель составил 0,123 млн. руб. В 2017 году чистая прибыль составила 0,439 млн. руб., наименьшее значение было 2020 году и составило 0,006 млн. руб., что не является положительным моментом и говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Жилищный сервис» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг ООО УК по УЖФ «Заря». Организация зарегистрирована 2 августа 2006 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является

косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.23, 3.24 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК по УЖФ «Заря» за анализируемый период.

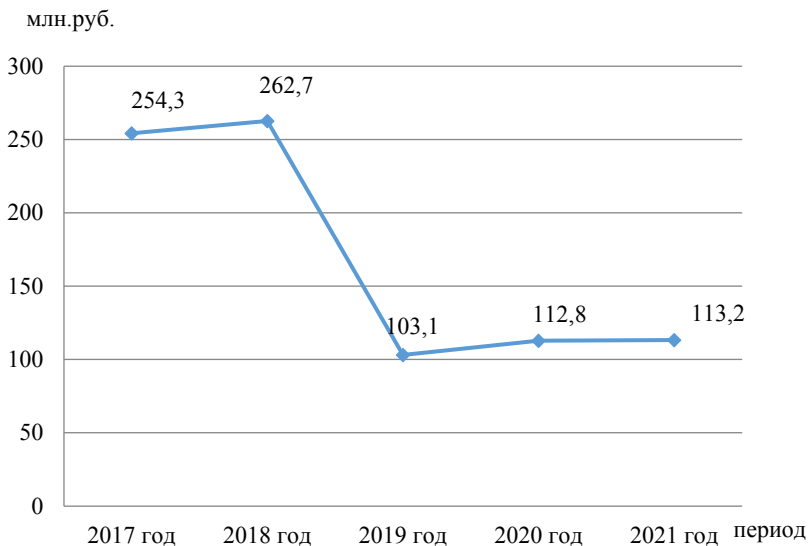


Рисунок 3.23 – Динамика выручки УК по УЖФ «Заря»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается скачкообразная динамика снижения выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 55,49 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2018 году и составило 262,7 млн. руб., а наименьшим является в 2019 году, которое составило 103,1 млн. руб.



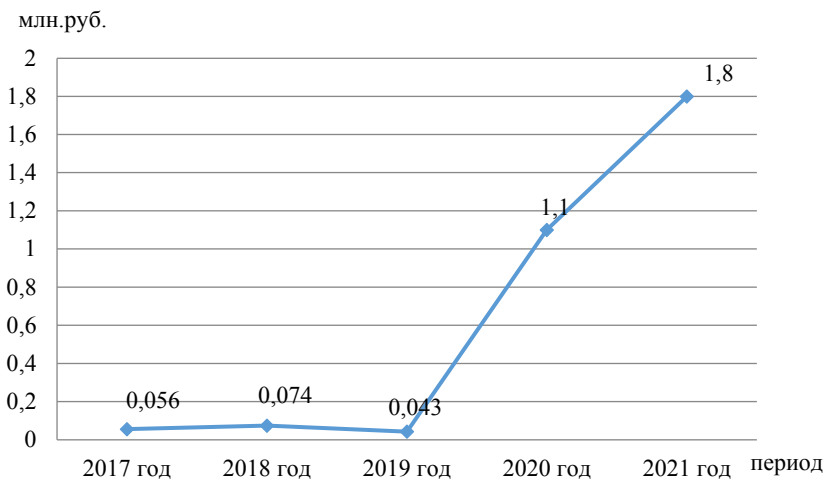


Рисунок 3.24 – Динамика чистой прибыли УК по УЖФ «Заря»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается увеличение чистой прибыли от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Чистая прибыль в 2021 году относительно 2017 года увеличилась более чем в 32 раза, что является положительным моментом и говорит об увеличении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК по УЖФ «Заря» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг УК «Содружество-М». Организация зарегистрирована 31 марта 2010 года, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.25, 3.26 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК «Содружество-М» за анализируемый период.

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства

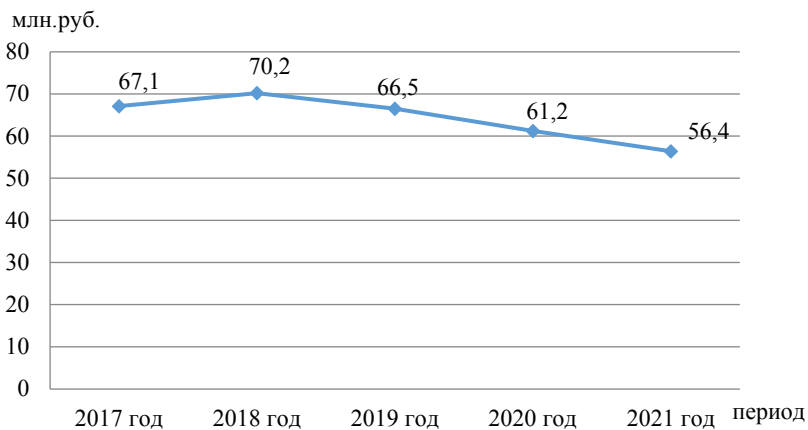


Рисунок 3.25 – Динамика выручки УК «Содружество-М»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Темп снижения выручки в 2021 году относительно 2017 года составил 15,95 %. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2018 году и составило 70,2 млн. руб., а наименьшим является в 2021 году, которое составило 56,4 млн. руб.

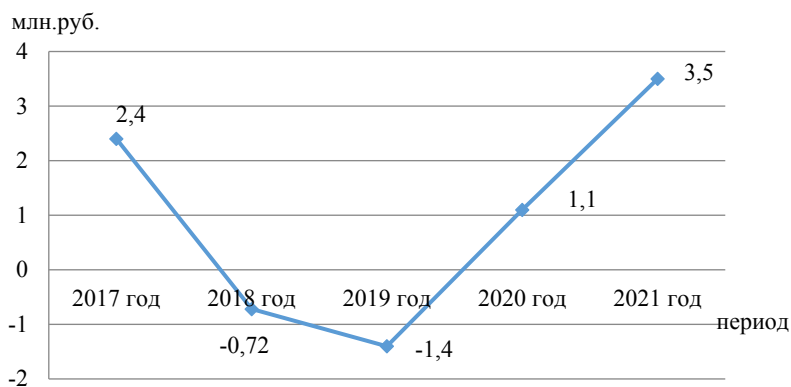


Рисунок 3.26 – Динамика чистой прибыли УК «Содружество-М»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается и снижение, и увеличение чистой прибыли от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В 2018 и 2019 годах был убыток в размере 0,72 млн.руб. и 1,4 млн.руб. соответственно. Чистая прибыль в 2021 году относительно 2017 года увеличилась на 43,82%, управляющая компания смогла перейти из зоны убытка в зону прибыли, что является положительным моментом и говорит об увеличении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «Содружество-М» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг УК «на Пращской»\_ Организация зарегистрирована 3 августа 2018 года, это относительно молодая управляющая компания действует на рынке 4 года. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.27, 3.28 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК «на Пращской» за анализируемый период.

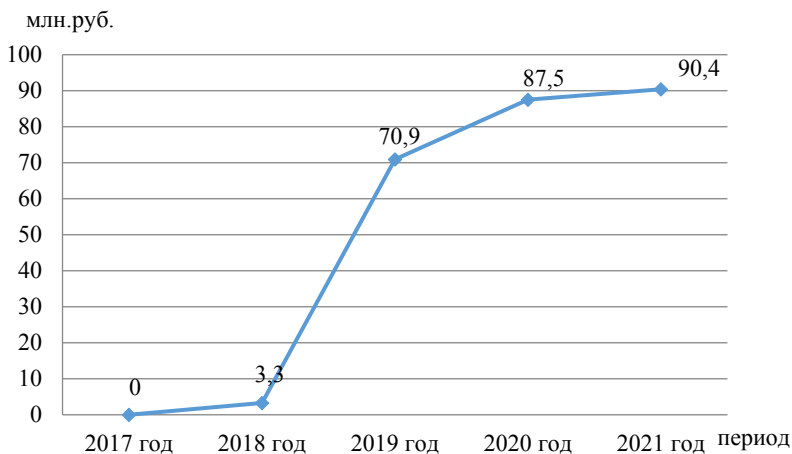


Рисунок 3.27 – Динамика выручки УК «на Пращской»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается рост выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В 2021 году относительно 2018 года увеличение выручки произошло более чем в 27 раз. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2021 году и составило 90,4 млн. руб., а наименьшим является в 2018 году, которое составило 3,3 млн. руб.

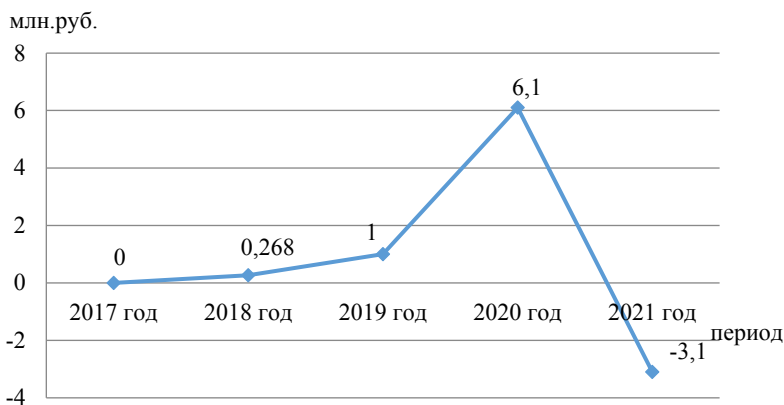


Рисунок 3.28 – Динамика чистой прибыли УК «на Празжской»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается и снижение, и увеличение чистой прибыли от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Чистая прибыль в 2020 году составила наибольшее значение 6,1 млн.руб., по итогам 2021 года получила убыток в размере 3,1 млн.руб., что говорит о снижении деловой активности и эффективности деятельности ООО УК «на Празжской» от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Основная информация об участнике рынка ЖКХ услуг УК «Озерное». Организация зарегистрирована 25 ноября 2010 года, управляющая компания действует на рынке более 11 лет. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью, уставный капитал 10 000 руб. Компанией получена

лицензия, что является косвенным признаком надежности контрагента. На Федресурсе не найдено ни одного сообщения о предстоящем банкротстве компании.

На рисунках 3.29, 3.30 графически представлена динамика выручки и чистой прибыли ООО УК УК «Озерное» за анализируемый период.

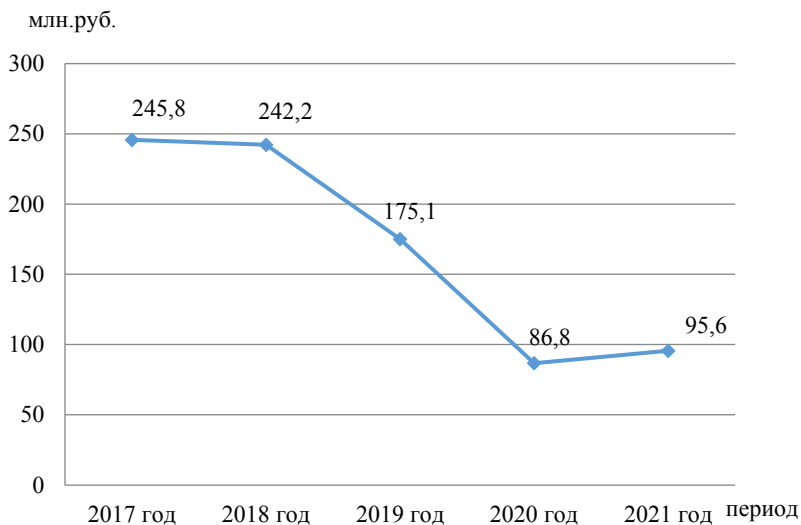


Рисунок 3.29 – Динамика выручки УК «Озерное»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается снижение выручки от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В 2021 году относительно 2018 года снижение выручки произошло более чем в 2,6 раза. Значение выручки от продажи комплексной жилищно-коммунальной услуги является наибольшим в 2018 году и составило 245,8 млн. руб., а наименьшим является в 2020 году, которое составило 86,8 млн. руб.

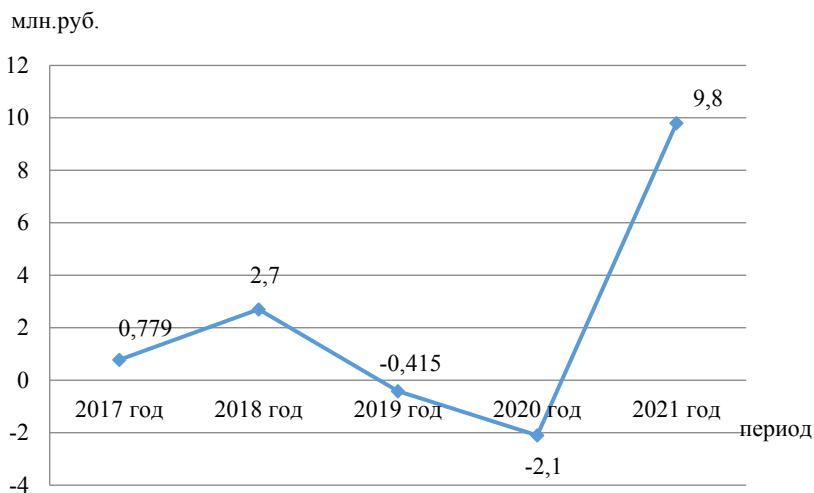


Рисунок 3.30 – Динамика чистой прибыли УК «Озерное»

На протяжении анализируемого периода в управляющей компании наблюдается и снижение, и увеличение чистой прибыли от оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. По итогам 2020 года компания получила наибольший убыток в размере 2,1 млн.руб., что говорит о снижении эффективности деятельности ООО УК «на Пражской». Чистая прибыль в 2021 году составила наибольшее значение 9,8 млн.руб., компания вошла в зону прибыли, что говорит о повышении деловой активности деятельности компании.

Динамика совокупного объема выручки крупнейших операторов рынка услуг ЖКХ города Тюмени представлена на рисунке 3.31.

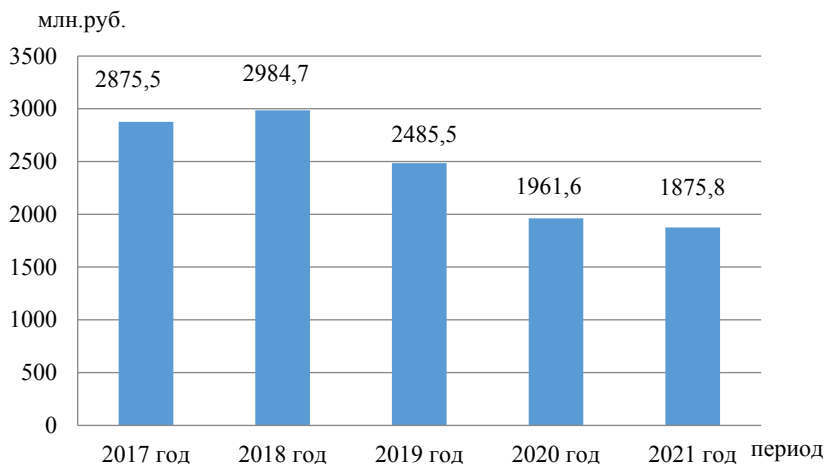


Рисунок 3.31 – Динамика совокупной выручки компании 2017-2021 гг.

По итогам 2021 года совокупный объем выручки составил 1875,8 млн. руб. Темп прироста по сравнению с 2017 годом составил 65,23 %.

Динамика совокупного объема прибыли крупнейших операторов рынка услуг ЖКХ города Тюмени представлена на рисунке 3.32.

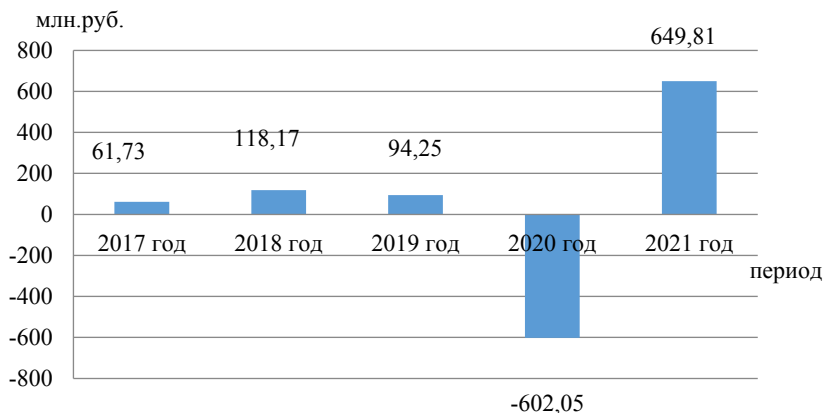


Рисунок 3.32 – Динамика совокупной прибыли УК 2017-2021 гг.

По итогам 2021 года совокупный объем прибыли составил 649,81 млн. руб. Темп прироста к 2017 году составил 1052,67 %.

В широком смысле деловая активность означает весь спектр усилий, направленных на продвижение компании на рынках жилищно-коммунальных услуг и является важной характеристикой результатов текущей производственной и коммерческой деятельности предприятия.

Деловая активность исполнителей коммунальных услуг в сфере услуг ЖКХ представим на рисунке 3.33.

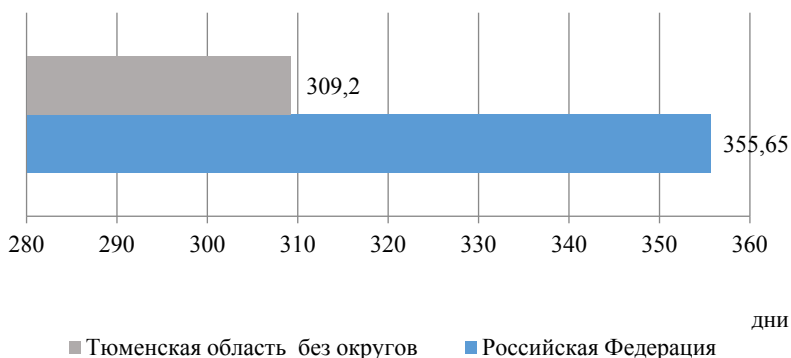


Рисунок 3.33 – Деловая активность исполнителей коммунальных услуг (средний срок оборота дебиторской задолженности) в сфере услуг ЖКХ, дни

Срок оборота дебиторской задолженности характеризует сложившийся за период срок расчетов с потребителями услуг. Показатель по Тюменской области составляет 309 дней, что ниже показателя по России на 46,45 дн. Но, несмотря на это, уровень продолжительности оборота является высоким и свидетельствует об увеличении дебиторской задолженности, указывает на ухудшение финансовой устойчивости управляющих компаний.



### 3.2. Конкурентный анализ на рынке услуг ЖКХ в Тюмени

Конкуренция и конкурентоспособность представляют собой важнейшие, неотъемлемые атрибуты любой развивающейся рыночной экономики.

Существует некая связь между конкуренцией и конкурентоспособностью – одно вытекает из другого. Разумеется, что определения «конкуренция» и «конкурентоспособность» обычно относятся к конкретному периоду времени и к определенному рынку.

Согласно Федеральному закону «О защите конкуренции»: «конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем рынке».

Эти определения являются обязательными условиями развития предпринимательской деятельности. Конкуренция является видом взаимного соперничества организаций, что в переводе с латинского «*conspicere*» означает сталкивание. Конкуренция – это процесс соперничества организаций друг с другом за потребителей своей продукции и услуг, при помощи которых конкурирующие организации пытаются завладеть влиянием и получить финансы потребителя.

Для того чтобы организации могли соперничать и удовлетворять потребности потребителей, конкуренция обязывает организации создавать конкурентоспособную продукцию или предоставлять конкурентоспособную услугу.

Представим суть методов оценки, с выделением преимуществ и недостатков.

Суть продуктовых методов заключается в оценке конкурентоспособности компании через оценку конкурентоспособности ее продукции: чем выше конкурентоспособность продукции – тем выше конкурентоспособность компании.

Преимущества: учитывает одну из наиболее важных составляющих конкурентоспособности предприятия – конкурентоспособность его продукции, сложно себе представить успешное предприятие, не обладающее портфелем.

Недостатки: позволяет получить весьма ограниченное представление о преимуществах и недостатках в работе предприятия, так как его конкурентоспособность принимает вид конкурентоспособности продукции и не затрагивает другие аспекты его деятельности.

Суть матричных методов (БКГ, МакКинси, Модель Шелл) заключается в использовании матричной формы отображения результатов оценки и анализа, ярко выраженный акцент на маркетинговой оценке деятельности предприятия, в результате чего компания рассматривается как совокупность различных бизнес-единиц.

Преимущества: простота и наглядность, при необходимой информации матричные модели позволяют обеспечить высокую достоверность оценки конкурентных позиций продуктового портфеля компании.

Недостатки: существенно ограничивают комплекс факторов, характеризующих конкурентную ситуацию в отрасли и конкурентные преимущества компаний.

Суть операционных методов заключается в восприятии конкурентоспособности компании как совокупности частных показателей эффективности выполнения им отдельных аспектов хозяйственной деятельности – операций. Возникает необходимость определить перечень операций и показателей, являющихся значимыми для обеспечения конкурентоспособности. Как правило, указанные показатели классифицируются по группам на маркетинговые, экономические, производственные, организационные, кадровые и т. п. Состав и структура оцениваемых показателей и операций существенно варьируются в зависимости от исследуемой отрасли и автора методики.

Преимущества: учет весьма разносторонних аспектов (операций) деятельности предприятия, что создает максимальные предпосылки для наиболее точной оценки его конкурентоспособности.

Недостатки: основываются на выявлении факторов (показателей), определяющих конкурентоспособность хозяйствующих субъектов, при этом упор делается на выявлении максимального количества данных факторов, создании их исчерпывающего

списка (некоторые методики предполагают обработку десятков различных показателей финансово-хозяйственной деятельности).

Суть комбинированных методов заключается в оценке не только достигнутой, но и потенциальной конкурентоспособности. В основе подхода лежит утверждение, в соответствии с которым конкурентоспособность компании, есть интегральная величина (комбинация) текущей конкурентоспособности компании и ее конкурентного потенциала.

Преимущества: учитывают не только достигнутый уровень конкурентоспособности предприятия, но и его возможную динамику в будущем. Взаимодополнение продуктовых и операционных методов, казалось бы, должно нивелировать их слабые стороны и объединить сильные.

Недостатки: в результате «скрещивания» подходов вместо усиления достоинств, произошло преумножение их недостатков: методологическая противоречивость продуктовых методов усугубилась трудоемкостью операционного подхода, в результате чего комбинированные методы находят наименьшее применение среди исследователей конкурентоспособности компаний.

Суть метода оценки стоимости бизнеса заключается в расчете стоимости бизнеса компании как интегрального индикатора ее развития. В силу этого делается вывод о том, что сопоставление динамики стоимости различных хозяйствующих субъектов позволяет сопоставить результаты и перспективы деятельности различных компаний, а значит – оценить и их конкурентоспособность.

Преимущества: самый достоверный метод оценки конкурентоспособности компании (особенно – динамику фондовой капитализации компании).

Недостатки: крайне дорогостоящая процедура оценки стоимости компании (точнее говоря, оценка стоимости нескольких конкурирующих компаний по состоянию на несколько отчетных дат – чтобы можно было сопоставить динамику), либо требуется, чтобы ценные бумаги анализируемого предприятия имели обращение на фондовом рынке, невозможность применения методов оценки стоимости бизнеса для абсолютного большинства компаний.

Суть динамического метода заключается в оценке ключевых экономических показателей компании в динамике, базируется на двух принципах: определение ключевых индикаторов деятельности хозяйствующего субъекта и применение в их отношении динамического анализа. В качестве ключевых показателей, как правило, рассматриваются рентабельность деятельности компании (операционная эффективность) и динамика рыночной доли (стратегическое позиционирование)

Преимущества: позволяет принять во внимание как уровень конкурентоспособности продукции предприятия, так и эффективность выполнения им операционной деятельности. При этом методологическая основа оценки конкурентоспособности хозяйствующего субъекта обеспечивает возможность проведения расчетов, позволяет на основе полученных динамических рядов осуществлять глубокий факторный анализ изменений конкурентоспособности компании и прогнозировать соответствующие величины на перспективу.

Недостатки: ограниченность показателей.

Можно констатировать, что в вопросах оценки конкурентоспособности продукции на сегодняшний день достигнуты определенные успехи, разработаны вполне приемлемые методики оценки конкурентоспособности идентичных товаров и услуг. Сложнее дело обстоит с оценкой конкурентоспособности компаний, в том числе управляющих компаний в сфере ЖКХ. Несмотря на то, что определенные шаги в этом направлении предпринимались и предпринимаются, универсальной и общепризнанной методики комплексной оценки конкурентоспособности управляющих компаний в сфере ЖКХ экономистами в настоящее время не выработано.

Предлагается в качестве методической основы проведения оценки конкурентоспособности управляющих компаний сферы жилищно-коммунальных услуг определить принцип разделения на системы показателей:

- уровня финансово-экономической стабильности управляющих компаний в сфере ЖКУ;
- уровня субъективных оценок качества ЖКУ со стороны собственников жилья.

В качестве результирующего показателя финансово-экономической деятельности управляющей компании можно привести 3-факторную формулу Дюпона рентабельности собственного капитала:

$$Рск = (П / Выр) \times (Выр / Акт) \times (Акт / СК), \quad (3.1)$$

где: Рск — рентабельность собственного капитала;

П – чистая прибыль;

Выр – выручка;

Акт – активы;

СК – собственный капитал.

Показатели финансово-экономической деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ г.Тюмени за 2021 год представлены в таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Показатели финансово-экономической деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ г. Тюмени за 2021 год

№	УК	Выручка, млн. руб.	Прибыль, тыс. руб.	Активы, млн. руб.	Капитал и резервы, тыс. руб.	Рентабельность собственного капитала, %
1.	УК «УютСервисБыт»	48,9	70	4,7	81	86,42
2.	УК "СЕРВИС-ТИС"	37,5	5300	20,9	15100	35,10
3.	УК «по СЖФ»	467,1	4200	160,9	77700	5,41
4.	УК «Жилищный стандарт»	146,4	31	99,8	-36600	-0,08
5.	УК «Север»	169,2	357	95	82500	0,43
6.	УК «ЗАПАД»	6,1	1700	13,8	13700	12,41
7.	УК «Русь»	484,2	10100	291,5	224100	4,51
8.	УК «Жилсервисуют»	33,4	333	33,5	1300	25,62
9.	УК «Жилищный сервис»	2,8	123	0,219	133	92,48
10.	УК «Заря»	113,2	1800	163,6	54200	3,32
11.	УК «Содружество-М»	56,4	3500	34,7	15900	22,01
12.	УК «на Пращской»	90,4	-3100	36,3	4200	-73,81
13.	УК «Озерное»	95,6	9800	88,3	4800	204,17

## Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства

В качестве результирующего показателя уровня субъективных оценок качества ЖКУ со стороны собственников жилья можно привести потребительский рейтинг. В регионах разработаны методики определения рейтинга управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. Потребительский рейтинг включает оценки по следующим критериям:

- 1 – Домов в управлении, шт.
- 2 – Общая площадь домов в управлении, тыс. м<sup>2</sup>
- 3 – Средний срок управления, лет
- 4 – Проверок за год, шт
- 5 – Предписаний за год, шт
- 6 – Неисполнение предписаний, шт
- 7 – Привлечение к административной ответственности, шт
- 8 – Раскрытие отчетов по управлению домами, шт
- 9 – Оценки жителей
- 10 – Электронное голосование собственников, ед

В таблице 3.6 представлен рейтинг (балльная оценка) вошедших в выборку управляющих компаний г. Тюмени, максимальное значение из возможных 85 баллов.

Таблица 3.6 – Рейтинг управляющих компаний

№	УК	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ИТОГО
1.	УК «Уют-СервисБыт»	7/7	2/9	3/5	0/5	3/10	-15	4/9	5/5	-7/15	5/20	7/85
2.	УК "СЕРВИС-ТИС"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	УК «по ЖФ»	7/7	9/9	5/5	5/5	6/10	0	9/9	5/5	2/15	5/20	53/85
4.	УК «Жилищный стандарт»	4/7	4/9	5/5	0/5	0/10	-95	0/9	5/5	0/15	5/20	-72/85
5.	УК «Север»	7/7	9/9	5/5	2/5	0/10	-5	2/9	0/5	-1/15	5/20	24/85
6.	УК «ЗАПАД»	6/7	7/9	5/5	2/5	4/10	0	9/9	5/5	0/15	5/20	43/85
7.	УК «Русь»	6/7	9/9	5/5	5/5	3/10	0	7/9	0/5	2/15	5/20	42/85
8.	УК «Жилсервисуют»	5/7	5/9	5/5	2/5	2/10	0	4/9	5/5	-3/15	5/20	30/85
9.	УК «Жилищный сервис»	2/7	1/9	3/5	0/5	0/10	0	7/9	5/5	0/15	5/20	23/85
10.	УК «Заря»	5/7	6/9	5/5	2/5	1/10	-10	3/9	5/5	2/15	5/20	24/85

Окончание таблицы 3.6

№	УК	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ИТОГО
11.	УК «Содружество-М»	4/7	5/9	5/5	2/5	4/10	-5	8/9	5/5	0/15	5/20	33/85
12.	УК «на Пражской»	5/7	6/9	3/5	2/5	4/10	-20	1/9	5/5	2/15	5/20	13/85
13.	УК «Озерное»	4/7	6/9	5/5	5/5	5/10	0	9/9	5/5	3/15	5/20	47/85

Графическая иллюстрация двухмерной модели оценки конкурентоспособности управляющих компаний сферы жилищно-коммунальных услуг предполагает построение матрицы позиционирования. В рамках этой матрицы осуществляется расположение по осям значений, где ось X – значения коэффициента рентабельности собственного капитала, как уровня финансово-экономической стабильности компании (Rкс), ось Y – значение потребительского рейтинга, как уровня субъективных оценок качества ЖКУ со стороны собственников жилья (Rп).

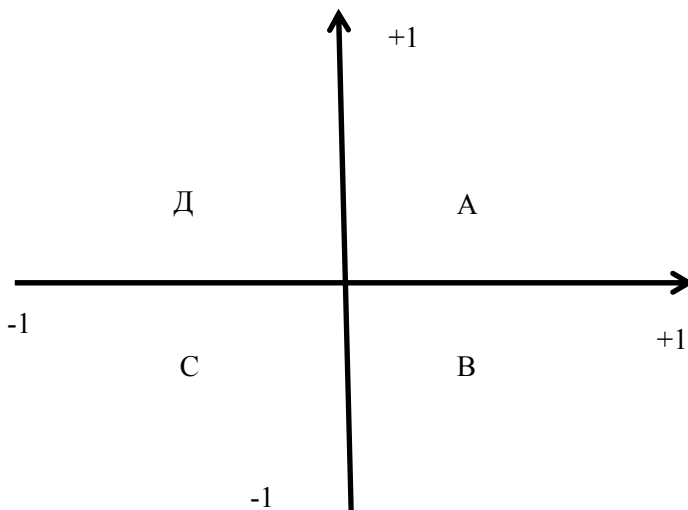


Рисунок 3.34 – Результаты оценки конкурентоспособности управляющих компаний сферы жилищно-коммунальных услуг г. Тюмени

С целью составления общей оценки конкурентоспособности управляющих компаний необходимо составить сводную таблицу, характеризующую уровень конкурентоспособности управляющих компаний (таблица 3.7), при условии:

Если  $(R_{кс}) > 0$ , то +1

Если  $(R_{кс}) < 0$ , то -1

Если  $(R_{п}) > 43$ , то +1

Если  $(R_{п}) < 43$ , то -1

Таблица 3.7 – Уровень конкурентоспособности  
управляющих компаний

R <sub>кс</sub>	-1	+1
R <sub>п</sub>		
+1	Д – квадрант среднего состояния конкурентоспособности, высокий потребительский рейтинг, но нестабильное финансовое состояние	А – квадрант оптимального сочетания показателей конкурентоспособности, высокий потребительский рейтинг и стабильное финансовое состояние
-1	С – неконкурентные компании сферы ЖКХ, низкий потребительский рейтинг и нестабильное финансовое состояние	В – квадрант среднего состояния конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние

Для принятия решения по выбору управляющей компании представим характеристики анализируемых УК г. Тюмени в таблице 3.8 и на рисунке 3.35.



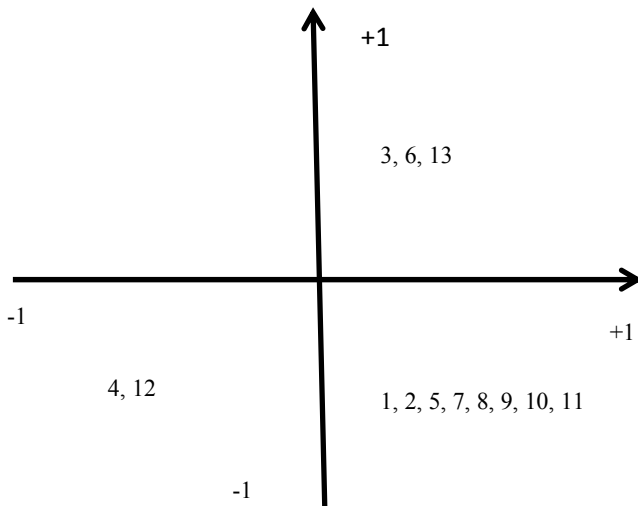


Рисунок 3.35 – Матрица позиционирования управляющих компаний

Таблица 3.8 – Характеристики уровня конкурентоспособности УК г. Тюмени

№	УК	Характеристика
1	2	3
1.	УК «Уют-СервисБыт»	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
2.	УК "СЕР-ВИС-ТИС"	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
3.	УК «по СЖФ»	оптимальное сочетание показателей конкурентоспособности, высокий потребительский рейтинг и стабильное финансовое состояние
4.	УК «Жилищный стандарт»	неконкурентная компания сферы ЖКХ, низкий потребительский рейтинг и нестабильное финансовое состояние
5.	УК «Север»	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
6.	УК «ЗАПАД»	оптимальное сочетание показателей конкурентоспособности, высокий потребительский рейтинг и стабильное финансовое состояние

*Окончание таблицы 3.8*

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
7.	УК «Русь»	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
8.	УК «Жил-сервисуют»	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
9.	УК «Жилищный сервис»	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
10.	УК «Заря»	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
11.	УК «Содружество-М»	среднее состояние конкурентоспособности, низкий потребительский рейтинг, но стабильное финансовое состояние
12.	УК «на Пражской»	неконкурентная компания сферы ЖКХ, низкий потребительский рейтинг и нестабильное финансовое состояние
13.	УК «Озерное»	оптимальное сочетание показателей конкурентоспособности, высокий потребительский рейтинг и стабильное финансовое состояние

В рамках изложенного подхода, в качестве базы оценки конкурентоспособности используются не некие абстрактные эталонные предприятия, а реальные управляющие компании, действующие на рынке услуг ЖКХ. Преимущество подхода проявляется и в том, что он акцентирует внимание на исследовании процессов в динамике. Таким образом, предложенный подход к оценке конкурентоспособности УК является простым и универсальным инструментом, применение которого возможно в практике выбора управляющей компании.

Объективно составленные оценки позволят повысить ответственность УК, стимулировать конкуренцию между ними, позволят усилить контроль деятельности УК со стороны органов власти (федерального, регионального и муниципального уровней) и обеспечат ресурсоснабжающие организации и потребителей услуг ЖКХ объективной информацией о качестве работ УК, а также помогут потребителям в выборе организации по управлению многоквартирным домом.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги исследования, можно сделать вывод, что поставленные задачи решены.

Дана характеристика понятию «жилищно-коммунальное хозяйство», определено, что это интегральное понятие, объединяющее в своем содержании термины «жилищный фонд», «инженерная инфраструктура», «специализированные работы и услуги», «услуги по управлению МКД».

Проанализировано состояние жилищно-коммунального хозяйства в трехуровневом формате (федеральном, региональном, муниципальном). На протяжении всего анализируемого периода анализ отдельных качественных и количественных характеристик сферы жилищно-коммунального хозяйства показал такие следующие положительные моменты, как рост обеспеченности населения жильем и благоустройства жилищного фонда, существенное сокращение числа аварий на сетях инженерной инфраструктуры. Однако наблюдаются и отрицательные тенденции: рост ветхого и аварийного жилищный фонд, снижение числа семей, получивших субсидии и т.п. Проводя сравнение состояния исследуемой отрасли на федеральном, окружном и региональном уровне отметим, что на территории Тюменской области наблюдается незначительно лучшее положение, что существенно не влияет на необходимость тщательной проработки вопросов по развитию и совершенствованию сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Изучена сущность социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона, проведен обзор понятий, методик оценки. Определено, что при мониторинге социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства региона наиболее эффективно использовать типологию угроз, предлагаемую Королевой Е.Л., т.к. она в наибольшей степени отражает риски и угрозы безопасности жилищно-коммунального хозяйства, позволяет подойти к оценке наиболее комплексно и всеобъемлюще.

Оценена социально-экономическая безопасность жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области. По результатам

проведенного исследования можно сделать вывод, что в анализируемый период на территории Тюменской области наблюдаются положительные тенденции по стабилизации социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства. Детализируя данные итоги, следует отметить, что на протяжении всего периода на первый план выходят угрозы технологического блока социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства исследуемого региона, характеризующиеся высоким уровнем аварийности инженерных сетей, но следует отметить ежегодные тенденции по их уменьшению. Также имеются незначительные проблемы в области угроз социального блока, связанные с сокращением социальной поддержки граждан при субсидировании оплаты коммунальных услуг и улучшения жилищных условий за счет государства.

Определено, что конечным звеном в цепочке жилищно-коммунального хозяйства города в значительной мере является управление многоквартирными домами (МКД), это согласованная деятельность собственников жилья по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания. Большое количество многоквартирных домов г. Тюмени, общая площадь которых составляет 86% от общей площади всех многоквартирных домов, в настоящее время обслуживаются управляющими организациями. Описаны профили основных управляющих компаний г. Тюмени. После анализа управляющих компаний сферы ЖКХ определено, что только 13 средних и крупных УК вошли в выборку изучения финансовых результатов, совокупная прибыль прибыльных управляющих компаний по итогам работы в 2021 году составляет 652914 тыс. руб. Убыток убыточных управляющих компаний – 3100, тыс. руб.

Проведен конкурентный анализ на рынке услуг ЖКХ г. Тюмени. Предложено в качестве методической основы проведения оценки конкурентоспособности управляющих компаний сферы жилищно-коммунальных услуг определить принцип разделения на системы показателей: -уровня финансово-экономической стабильности управляющих компаний в сфере ЖКУ; -уровня субъективных оценок качества ЖКУ со стороны собственников жи-

ля. В рамках изложенного подхода, в качестве базы оценки конкурентоспособности используются не некие абстрактные эталонные предприятия, а реальные управляющие компании, действующие на рынке услуг ЖКХ. Преимущество подхода проявляется и в том, что он акцентирует внимание на исследовании процессов в динамике. Таким образом, предложенный подход к оценке конкурентоспособности УК является простым и универсальным инструментом, применение которого возможно в практике выбора управляющей компании.

Объективно составленные оценки позволят повысить ответственность УК, стимулировать конкуренцию между ними, позволят усилить контроль деятельности УК со стороны органов власти (федерального, регионального и муниципального уровней) и обеспечат ресурсоснабжающие организации и потребителей услуг ЖКХ объективной информацией о качестве работ УК, а также помогут потребителям в выборе организации по управлению многоквартирным домом.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой 22.12.2004 года. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: <http://base.coLsultaLt.ru/>
2. Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» – Текст : электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: <http://base.coLsultaLt.ru/>
3. Бельских, И.Е. К вопросу о национальной безопасности в сфере жилищно-коммунального хозяйства: роль общественного контроля и эффективного взаимодействия с федеральными органами власти / И.Е. Бельских. – Текст : непосредственный // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2013. – № 25. – С. 2-6.
4. Большая советская энциклопедия [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://bse.sci-lib.com/> (дата обращения : 20.05.2016).
5. Вишневская, Н.Л. Человеческий фактор и аварийные ситуации в жилищно-коммунальном комплексе / Н.Л. Вишневская, Л.В. Плахова. – Текст : непосредственный // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Безопасность и управление рисками. – 2015. – № 2. – С. 23-32.
6. Вопленко, Н.Н. Правовые отношения: понятие и классификация / Н.Н. Вопленко. – Текст: непосредственный // Вестник Волгоградского государственного университета. – 2013. – № 3. – С. 76–89.
7. Гельвановский, М. Конкурентоспособность в микро-, мезо- и макроуровневом измерениях / М. Гельвановский, В. Жуковская, И. Трофимова – Текст: непосредственный // Российский экономический журнал. – 2015. – № 3.
8. Королева, Е.Л. Особенности институционального регулирования жилищно-коммунального хозяйства в России / Е.Л. Королева – Текст: непосредственный // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 12-3. – С. 581-585.
9. Королева, Е.Л. Угрозы экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства: отличительные признаки и типология / Е.Л. Королева – Текст: непосредственный // Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление производством. – 2015. – № 2 (24). – С. 168-173.

10. Королева, Е.Л. Экономическая безопасность жилищно-коммунального хозяйства: анализ производственно-технологических факторов / Е.Л. Королева – Текст: непосредственный // Научное мнение. – 2015. – № 8-3. – С. 161-165.

11. Кузнецов, И. А. Экономическая безопасность и механизм принятия и реализации управленческих решений конкурирующих предприятий в сфере ЖКХ / И. А. Кузнецов – Текст: непосредственный // Современное искусство экономики. Казань. – 2012. – № 1 (2).

12. Кузнецов, И. А. Экономическая безопасность как потребность конкурирующих предприятий в ЖКХ / И. А. Кузнецов – Текст: непосредственный // Социально-экономические явления и процессы. – Тамбов, 2010. – № 3. – С. 66.

13. Кузнецов, И.А. Экономическая безопасность экологического состояния человека в коммунальной сфере / И. А. Кузнецов, А.Ю. Шевяков – Текст: непосредственный // Социально-экономические явления и процессы. – 2015. – Т. 10. – № 3. – С. 47-53.

14. Невидомский, К.В. Реализация долгосрочной целевой программы «Основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области» / К.В. Невидомский – Текст: непосредственный // Строительный вестник Тюменской области. – 2014. – №4. – С. 18-20.

15. Общая теория национальной безопасности: учебник / А.А. Прохожева. – Москва: ИНФРА-М, 2012. – 152 с. – Текст : непосредственный.

16. Официальный портал органов государственной власти Тюменской области — Текст : электронный [сайт].— URL: <http://www.admtymen.ru>

17. Попова, О.С. Обеспечение социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства страны: специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономическая безопасность)»: автореф. дис. ... канд. экон. наук / О.С. Попова, ИЭ РАН. – Москва, 2014. – 39 с. – Текст : непосредственный.

18. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – Москва: ИНФРА-М, 2010. – 236 с. – Текст : непосредственный.

19. Соргутов, И.В. О диагностике экономической безопасности системы территориального жизнеобеспечения ЖКХ / И.В. Соргутов – Текст: непосредственный // Финансовая экономика. – 2013. – № 3-4. – С. 114-120.

20. Соргутов, И.В. Категория «экономическая безопасность» в контексте исследования системы территориального жизнеобеспечения ЖКХ / И.В. Соргутов, А.Г. Светлаков – Текст: непосредственный // Экономика АПК Предуралья. – 2013. – № 1. – С. 21-24.

21. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Тюменской области – Текст : электронный [сайт]. – URL: <https://tumstat.gks.ru>

22. Федеральная служба государственной статистики – Текст : электронный [сайт]. – URL: <https://rosstat.gov.ru>

23. Фролов, А. Н. Организационно-экономические механизмы государственного управления реализацией реформы жилищно-коммунального хозяйства в России / А.Н. Фролов. – Москва: ИНФРА-М, 2016. С. 241. – Текст : непосредственный.

24. Яковлев, В.М. Экономическая безопасность жизнеобеспечения граждан на основе инновационной системы корпоративного управления ЖКХ / В.М. Яковлев, С.Ф. Ващенко. – Текст: непосредственный // Путеводитель предпринимателя. – 2015. – № 27. – С. 421-428.



*Научное издание*

Александрова Наталья Николаевна  
Меллер Наталья Владиславовна  
Некрасова Инна Юрьевна

**ИССЛЕДОВАНИЕ РАЗВИТИЯ  
РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА УСЛУГ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Монография

Чебоксары, 2022 г.

Компьютерная верстка *Л.С. Миронова*  
Дизайн обложки *Н.В. Фирсова*

Подписано в печать 18.08.2022 г.

Дата выхода издания в свет 26.08.2022 г.

Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Печать офсетная.

Гарнитура Times. Усл. печ. л. 6,51. Заказ К-1021. Тираж 1000 экз.

Издательский дом «Среда»  
428005, Чебоксары, Гражданская, 75, офис 12  
+7 (8352) 655-731  
info@phsreda.com  
<https://phsreda.com>

Отпечатано в Студии печати «Максимум»  
428005, Чебоксары, Гражданская, 75  
+7 (8352) 655-047  
info@maksimum21.ru  
[www.maksimum21.ru](http://www.maksimum21.ru)