

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

А. А. Январёва, С. С. Голубева

*Саратовский национальный исследовательский
государственный университет им. Н. Г. Чернышевского, Россия*
E-mail: golubevass@mail.ru, nastyayanv96@mail.ru

В статье поднимается проблема бесперебойного функционирования системы жилищно-коммунальных услуг, а также вопрос минимизации рисков, влияющих на работу жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Авторами предлагаются направления по снижению вероятности возникновения факторов рисков функционирования ЖКХ.

ECONOMIC RISKS, PROBLEMS AND PROSPECTS IN THE SPHERE OF HOUSING AND UTILITIES

A. A. Yanvareva, S. S. Golubeva

The article raises the problem of the uninterrupted functioning of the housing and communal services system, as well as the issue of minimizing the risks affecting the work of the housing and communal services (HCS).

The authors suggest directions to reduce the likelihood of risk factors for the functioning of housing and communal services.

Актуальность темы исследования заключается в том, что сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) является важной и острой темой для обсуждения. Проблемы сферы ЖКХ возникают повсеместно, в любой местности, в любое время года. Рассмотрим основные риски и проблемы, влияющие на работу системы жилищно-коммунального хозяйства.

С экономической точки зрения выделяют два вида рисков в жилищно-коммунальной сфере [1, 2]:

- экзогенный риск – риск, который не поддаётся регулированию участниками процесса по управлению жилищным фондом;
- эндогенный - риск, который подвержен влиянию и, следовательно, оптимизации со стороны субъекта жилищно-коммунальной сферы.

Рассмотрим классификацию экзогенного риска [3, 4].

1. Инфляционный риск – это возможность обесценения денег (реальной стоимости активов) в результате инфляционного роста цен. Оказывает существенное влияние на финансирование жилищно-коммунальной сферы: в случае обесценивания денег, падения курса валюты, сокращается финансирование, а стоимость расходных материалов увеличивается. В связи с этим затягиваются ремонты аварий на сетях, замена старых труб, замена и поверка приборов учёта, что влечёт за собой перебой в работе жилищно-коммунальных услуг, ухуд-

шается их качество.

2. Экологический заключается в вероятности возникновения отрицательных изменений в окружающей природной среде или неблагоприятных последствий этих изменений, вследствие отрицательного воздействия на окружающую среду. Рассмотрим, к примеру, выброс отходов завода в местный водоём. Выброс отходов может спровоцировать загрязнение, а в некоторых случаях и заражение воды. В связи с этим вероятность загрязнения грунтовых вод очень высока, что ведёт к ухудшению качества потребляемой воды населением. Установка дополнительных очистительных фильтров, очистка водоёма в этом случае будет требовать дополнительной потребности в финансировании. Необходимо внимательно следить за местными заводами, производствами, организациями, чтобы не допустить подобной проблемы. Финансирование на предотвращение загрязнения воды или грунта будет меньше, чем финансирование устранения последствий загрязнения или экологической катастрофы.

3. Политический риск – это возможность возникновения убытков или сокращения размеров прибыли, являющихся следствием: государственной политики; принятия органами власти непопулярных административных решений; вероятности получения административных взысканий в связи с грубым нарушением действующего законодательства. Финансирование со стороны государства является основополагающим фактором для работы жилищно-коммунальной сферы, зачастую с этим происходят проблемы. Для решения этих проблем нужно крайне детально рассмотреть систему финансирования сферы жилищно-коммунального хозяйства, выстроить специальную программу для финансирования данной сферы деятельности.

4. Нормативно-правовой риск связан с законодательным регулированием тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг, введением норм / правил / стандартов обслуживания. Принятие новых законов с сфере жилищно-коммунального хозяйства, регулирование тарифов государством может благотворно повлиять на работу жилищно-коммунальной службы. Благодаря этому можно будет наладить финансирование данной сферы, наладить работу и улучшить качество предоставляемых услуг.

5. Финансовый риск возникает в следствии несовершенства тарифной политики. Бюджетное недофинансирование в части восстановления выпадающих доходов от оказания услуг в дотационных регионах. Повышение тарифов зачастую негативно влияет на жилищно-коммунальную сферу. В 2023 году задолженность россиян за жилищно-коммунальные услуги достигла почти 900 миллиардов рублей. Это огромные цифры, которые так же влияют на финансирование сферы ЖКХ. Долги жителей и муниципальных учреждений растут, финансирование, которое исходит от оплаты коммунальных услуг, падает, что в свою очередь влечёт за собой проблемы с ремонтом, заменой труб и сетей, капитального ремонта и многого другого. Одной из решения проблемы повышения тарифов, особенно необоснованного повышения тарифов, является государственный контроль тарифов на коммунальные услуги.

6. Социальный риск связан с высокой социальной значимостью управления жилищным фондом, как реализации потребностей социальных групп в комфортном жилье. Расселение ветхого жилья, расселение из аварийных домов, капитальный и косметический ремонт, облагораживание прилегающих территорий требуют достаточно большого финансирования. Это зависит, в частности, от размера регионального или муниципального бюджета. Данную проблему нужно анализировать ежегодно и внимательно контролировать смету расходов.

7. Юридический риск обусловлен особенностями объектов обслуживания в жилищно-коммунальной сфере и нестыковками в Жилищном и Гражданском кодексах РФ. Возникает, чаще всего, при обслуживании многоквартирных домов с частично приватизированными и сдаваемыми муниципалитетом в наем квартирами. В практике управления жилищно-коммунальным хозяйством имеют место случаи юридически неверно оформленных документов. Например, граница расположения магазина, находящегося в жилом доме, была установлена неверно и за часть помещения собственник отказывается платить коммунальные услуги. В этом случае управляющая компания может распределять эти услуги на жителей дома, что является неудобством и проблемой для жильцов, в связи с этим возникают разногласия, задолженность за оплату коммунальной услуги. При составлении юридических документов крайне важно обращать внимание на оформляемые документы, в частности, на границы балансовой принадлежности здания или помещения.

8. Региональный риск возникает из-за особенностей экономического, политического и социального положения отдельных административных или географических регионов: дефицит бюджета, низкий уровень доходов населения. Финансирование сферы жилищно-коммунального хозяйства исходит от государства и перераспределяется между региональным, муниципальным и районным управлением. В частности, финансирование того или иного региона зависит от доходов населения в регионе, его расположении и качества уровня жизни в нём.

9. Природно-климатический риск – это риск возмещения ущерба, понесенного из-за произошедших природных катаклизмов. Ввиду погодных условий и природных стихий могут возникать непредвиденные ситуации для жилищно-коммунальных услуг. Как пример можно рассмотреть последствия урагана: при сильном ветре повреждаются провода, выходят из строя электрические сети. В следствие этого возникает потребность в дополнительном финансировании, ремонте сетей и проводов. В зависимости от степени урона от природных стихий и непогоды может образоваться потребность в достаточно большом финансировании.

Далее рассмотрим некоторые основные классификации составляющих эндогенного риска [3, 4].

1. Финансовый риск появляется из-за: нечистоплотности со стороны руководителей товариществ собственников жилья, управляющих компаний в ис-

пользовании денежных средств; долевой ответственности собственников в товариществах собственников жилья; низкого сбора платежей за оказанные жилищно-коммунальные услуги вследствие неплатежеспособности определенных слоев населения, либо целенаправленного отказа от осуществления коммунальных платежей; возникновения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Что касается нечистоплотности со стороны руководителей товариществ, собственников жилья и управляющих компаний, то данная проблема весьма серьезная, несмотря на проводимую политику государства в сфере коррупции, она к сожалению, пока ещё остаётся, что приносит существенный урон финансированию и качеству оказываемых коммунальных услуг. Возникновение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями зависит от доходов населения, а муниципальной сферы от финансирования государства [1, 2, 5].

2. Юридический риск обусловлен как внешними, так и внутренними факторами: несоответствие внутренних правовых документов организации действующим нормам законодательства; нарушение клиентами и контрагентами условий договоров; нарушение срока оплаты по договору на коммунальные услуги (к примеру муниципальной организацией) ведёт к начислению пеней и штрафам согласно договору. Это опять же лишние затраты, дополнительное финансирование, суммы пеней и штрафов определяются от суммы договора, в некоторых случаях могут достигать довольно больших сумм. Необходимо крайне внимательно читать все условия договора, обговорить сроки оплаты с поставщиком, если это возможно, и не допускать задолженности оплаты коммунальных услуг.

3. Производственный риск – это вероятность убытков или дополнительных издержек, связанных с неудовлетворительным состоянием жилищного фонда, инженерных сетей, основных фондов, низким качеством материалов и других ресурсов, что приводит к сбоям или остановке производственных процессов. Возникающие аварии на сетях или объектах коммунальной сферы, требуют дополнительного финансирования. В зависимости от аварий порой потребность в денежных средствах может быть достаточно высокой. С отсутствием нужного финансирования сроки ремонта затягиваются, возникает аварийная ситуация, потребителям не поставляется нужная услуга. В период, когда услуга не поставляется, за неё нет оплаты от потребителей, что в итоге влияет на финансирования данной сферы. Чем дольше идёт ремонт на коммунальных объектах, тем больше составляют убытки в коммунальной сфере.

4. Кадровые риски определяются как потенциальные потери, связанные с собственным персоналом предприятия; неудовлетворительным уровнем квалификации персонала, который влечет за собой риск принятия неверных производственных и управленческих решений. Кадровые риски нельзя заранее просчитать на сто процентов, так как человек подвержен изменениям, а его поступки, мотивы деятельности определяются как сознательным мышлением, так и сферой бессознательного. Нехватка работников в жилищно-коммунальной

сфере так же является проблемой. В частности, из-за низких зарплат люди отказываются идти работать в коммунальные службы. Необходимо пересмотреть заработные платы в жилищно-коммунальной сфере, так как работа достаточно сложная и тяжёлая и занимает важное место в жизни населения. Рост заработной платы обеспечит спрос на рабочие места, повышение качества услуг, своевременную поставку и оказание услуг, сократит сроки ремонтов. Это требует дополнительного финансирования, но это так же необходимо сделать для улучшения работы коммунальной сферы.

5. Стратегический риск появляется из-за особенностей комплекса внутренних организационно-технологических регламентов и инструкций, регулирующих постановку технологической деятельности предприятий ЖКХ, обеспечивающих соотношение качества сервиса и уровня тарифов, которые могут обеспечить продление договора управления многоквартирным домом после окончания срока его действия, как залог долгосрочной стратегии бизнеса. Регламенты, постановления, инструкции в жилищно-коммунальной сфере являются крайне важной составляющей. Их необходимо актуализировать, уделять внимание важным аспектам и, конечно же, неукоснительно соблюдать. Из-за несоблюдения данных документов случаются ситуации, которые влияют на работу жилищно-коммунальной службы, качество оказываемых услуг и на финансирование данной сферы. Несоблюдение регламентов, постановлений, инструкций может привести к авариям на коммунальных объектах, ухудшению качества поставляемых услуг, ухудшению рабочих условий труда, увольнением сотрудников. Всё это требует дополнительного финансирования и поэтому нужно уделять внимание документам, регулирующих трудовую деятельность, самое пристальное внимание. Действия согласно правилам и регламентирующим документам обеспечит качество оказываемых услуг в жилищно-коммунальной сфере и поможет сократить финансирование на непредвиденные аварии или нештатные ситуации [1, 2, 3].

6. Репутационный риск является угрозой деловой репутации организаций жилищно-коммунального комплекса в глазах потребителей, которая может быть вызвана некорректными расчетами с потребителями, перебоями в поставке услуг. Неверно выставленные счета, ошибки в начислении происходят довольно часто. Из-за этого возникают разногласия между потребителем и поставщиком или управляющей компанией. В процессе уточнения информации, разбирательств, которые приносят неудобства, как потребителю, так и поставщику. Оплата происходит не вовремя, это влияет на финансирование в следующем периоде. Затраты, выставленные потребителю возникшие по вине управляющей компании, например утечка ресурса на объекте, так же оказывают влияние на финансирование, в следствии уточнения данных по начислениям, оплата основной услуги производится позже и управляющей компании нужно будет покрыть затраты на утечку или аварийную ситуацию на объекте. Всё это влияет на качество поставляемых услуг и если такие проблемы у управляющей компании встречаются довольно часто, то потребители могут перестать пользоваться

услугами данной управляющей компании.

Таким образом, для минимизации рисков в сфере ЖКХ необходим тщательный анализ вероятности наступления неблагоприятных событий со стороны всех субъектов данной сферы. Важным моментом в управлении рисках жилищно-коммунального хозяйства является соотношение рисков и доходности, поэтому, считаем необходимым создание благоприятных условий для эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства и повышения инвестиционной привлекательности организаций, как со стороны государства, так и со стороны муниципалитета [5, 6].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Балаш О. С.* Пространственный анализ темпов роста городов России // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия: Экономика. Управление. Право. 2013. Т. 13. № 2. С. 186-191.

2. *Васина А. В., Глушкова Ю. О.* Экономико-управленческая стратегия: сущность и содержание // Экономическая безопасность и управление инновациями : сборник трудов Междун. науч.-практич. конф. 2019. С. 56-58.

3. *Голубева С. С., Голубниченко М. В.* О методах управления рисками российских предприятий // Математическое и компьютерное моделирование в экономике, страховании и управлении рисками: материалы VIII Междун. молодеж. науч.-практич. конф. 2019. С. 131-135.

4. *Голубева С. С., Рзаева Л. Р.* Особенности формирования системы риск-менеджмента предприятия // Бизнес и стратегии. 2016. № 3 (04). С. 26-30.

5. *Голубева, С. С., Голубниченко М. В.* Современные подходы к изучению риска // Математическое и компьютерное моделирование в экономике, страховании и управлении рисками. 2020. № 5. С. 162-165.

6. *Сердюкова Л. О., Глушкова Ю. О., Нурулин Р. Н.* Бизнес-модели инновационного развития в условиях цифровизации // Инновационная деятельность. 2019. № 4 (51). С. 69-77.