МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
федеральное государственное бюджетное учреждение
«Научно-исследовательский институт строительной физики
Российской академии архитектуры и строительных наук» (НИИСФ РААСН)
УНИВЕРСИТЕТ МИНСТРОЯ
127238, г. Москва, Локомотивный проезд, д. 21, www.niisf.org, +7 (495) 5857320, E-mail:
info@niisf.org

# ОСНОВЫ ЭКОНОМИКИ И СТРУКТУРА ЖКХ

(Лекция)

## Оглавление

Понятие, состав и роль жилищно-коммунального хозяйства.....1
Структура жилищно-коммунального хозяйства.....2
Жилищное хозяйство: Управление и сохранение жилого фонда.....2
Коммунальное хозяйство: Производство и доставка ресурсов.....4
Основные участники рынка ЖКХ.....10
Экономические особенности отрасли ЖКХ.....10
Практические задания и вопросы для самопроверки.....13
Практические задания:.....13
Вопросы для самопроверки:.....14

## Понятие, состав и роль жилищно-коммунального хозяйства

**Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ)** — это многоотраслевой комплекс, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры зданий, а также создающий удобства и комфорт для проживания и работы граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», ЖКХ определяется как совокупность отраслей экономики, обеспечивающих

функционирование инженерной инфраструктуры зданий различного назначения.

Эта отрасль является одной из важнейших в национальной экономике, так как напрямую влияет на качество жизни каждого человека и обеспечивает базовые потребности населения.

## Структура жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство — это сложная система, которую для удобства анализа принято делить на две крупные, но неразрывно связанные подсистемы: **жилищное хозяйство** и **коммунальное хозяйство**. Их основное различие заключается в объекте и предмете деятельности: первое сфокусировано на **обслуживании зданий и взаимодействии с жильцами**, второе — на **производстве и транспортировке ресурсов**.

## Жилищное хозяйство: Управление и сохранение жилого фонда

**Жилищное хозяйство** — это подсистема, которая охватывает весь жилой фонд страны и деятельность по его управлению, техническому обслуживанию, ремонту и созданию комфортных условий непосредственно для проживающих. Это, по сути, сектор услуг, работающий напрямую с конечным потребителем — собственником и нанимателем жилья.

**Основные компоненты и задачи жилищного хозяйства:**

1. **Управление жилищным фондом.**
    - **Объект:** Жилой фонд России, насчитывающий более 3,9 млрд кв. метров. Он включает в себя многоквартирные дома (МКД),

частные дома (ИЖС), общежития и другие виды жилых помещений.

- **Задача:** Организация эффективного использования, содержания и сохранения этого фонда. В многоквартирных домах ключевой задачей является управление **общим имуществом** (крыши, подвалы, фасады, лестницы, лифты, внутридомовые инженерные системы).
- **Экономическая основа:** Крупнейший сегмент отрасли по выручке — **«Управление недвижимым имуществом» (ОКВЭД 68.32)**, на который приходится **33%** всех доходов ЖКХ.

2. **Техническое обслуживание и ремонт.**
    - **Задача:** Поддержание конструктивных элементов и инженерных систем здания в исправном состоянии.
    - **Виды работ:**
        - **Планово-предупредительный ремонт:** Сезонные работы (подготовка к зиме), регулярные осмотры, плановая замена изношенных элементов.
        - **Текущий ремонт:** Устранение мелких неисправностей и повреждений (например, ремонт подъезда, замена лампочек, починка перил).
        - **Капитальный ремонт:** Комплексная замена или восстановление ключевых элементов здания (кровли, фасада, фундамента, лифтов, инженерных сетей). Финансируется из взносов собственников в фонды капитального ремонта.
        - **Аварийно-диспетчерское обслуживание:** Круглосуточный прием заявок от жителей и

оперативное устранение аварий (протечек, засоров, отключений).

3. **Организация предоставления коммунальных услуг.**
    - **Задача:** Выступать в роли «единого окна» для жителей. Управляющая организация (УО) или ТСЖ заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО), контролирует качество поставляемых ресурсов на входе в дом, ведет расчеты и начисления платы для жителей, а также занимается взысканием задолженности.

**Способы управления многоквартирным домом (МКД):**

- **Управляющая организация (УО):** Коммерческая компания, работающая по договору управления. Самый распространенный способ.
- **Товарищество собственников жилья (ТСЖ) или Жилищно-строительный кооператив (ЖСК):** Объединение самих собственников, некоммерческая организация. Позволяет жителям напрямую контролировать все процессы и расходы.
- **Непосредственное управление:** Собственники напрямую заключают договоры с каждым поставщиком услуг. Применимо только в домах, где не более 30 квартир.

## Коммунальное хозяйство: Производство и доставка ресурсов

**Коммунальное хозяйство** — это промышленно-производственная часть ЖКХ. Она включает в себя комплекс предприятий и инженерных сетей, которые производят и доставляют коммунальные ресурсы до границы зданий. Это капиталоемкая сфера, характеризующаяся естественными монополиями.

**Основные отрасли коммунального хозяйства и их задачи:**

1. **Теплоснабжение (ОКВЭД 35.30).**
    - **Инфраструктура:** Котельные, теплоэлектроцентрали (ТЭЦ), центральные и индивидуальные тепловые пункты, магистральные и распределительные тепловые сети.
    - **Задача:** Производство тепловой энергии и ее доставка потребителям в виде отопления и горячей воды. Это второй по объему выручки сектор ЖКХ (**~26%**).
    - **Проблема:** Самый высокий уровень износа сетей (более 60%), что ведет к огромным теплопотерям при транспортировке.
2. **Водоснабжение (ОКВЭД 36.00).**
    - **Инфраструктура:** Водозаборные сооружения (из рек, озер, подземных источников), станции водоподготовки и очистки, насосные станции, водопроводные сети.
    - **Задача:** Обеспечение потребителей питьевой и технической водой нормативного качества. Доля в выручке — **~11%**.
3. **Водоотведение (канализация) (ОКВЭД 37.00).**
    - **Инфраструктура:** Канализационные сети, насосные станции, очистные сооружения.
    - **Задача:** Сбор, отвод и очистка бытовых и промышленных сточных вод перед их сбросом в водоемы. Тесно связано с водоснабжением: объем водоотведения обычно равен объему водопотребления.
4. **Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) (ОКВЭД 38.11).**
    - **Инфраструктура:** Контейнерные площадки, мусоровозы, сортировочные комплексы, мусороперерабатывающие заводы, полигоны для захоронения отходов.

- **Задача:** Организация полного цикла жизни отходов: сбор, транспортировка, обработка, утилизация, обезвреживание и захоронение. С 2019 года является отдельной коммунальной услугой, которую оказывают региональные операторы. Доля в выручке — **~11%**.

5. **Электроснабжение (ОКВЭД 35.1).**
    - **Примечание:** Часто рассматривается как самостоятельная отрасль энергетики, но для конечного потребителя в квартире это неотъемлемая часть коммунальных услуг.
    - **Задача:** Производство, передача и распределение электрической энергии.
6. **Газоснабжение (ОКВЭД 35.2).**
    - **Инфраструктура:** Магистральные и распределительные газопроводы, газорегуляторные пункты.
    - **Задача:** Поставка природного или сжиженного газа для бытовых нужд (приготовление пищи, отопление, горячее водоснабжение).

---

## Сводная таблица-сравнение подсистем ЖКХ

| Критерий | Жилищное хозяйство | Коммунальное хозяйство |
|---|---|---|
| **Основной объект** | Здание (жилой дом) и его общее имущество. | Инженерные сети и сооружения (трубы, котельные, очистные). |
| **Ключевая задача** | Обслуживание, ремонт, работа с людьми. | Производство и транспортировка ресурсов. |
| **Характер деятельности** | Сфера услуг, сервисная экономика. | Промышленное производство, инфраструктурная отрасль. |

| Критерий | Жилищное хозяйство | Коммунальное хозяйство |
|---|---|---|
| **Главные участники** | Управляющие организации, ТСЖ, собственники. | Ресурсоснабжающие организации (РСО), операторы. |
| **Основной источник проблем** | Конфликты «собственник-УО», непрозрачность расчетов, старение жилого фонда. | Физический износ сетей, потери ресурсов, тарифное регулирование. |

**Жилищное хозяйство** включает в себя весь жилой фонд страны и деятельность по его управлению и обслуживанию.

- **Жилищный фонд России:** Составляет более 3,9 миллиарда квадратных метров.
- **Управление жилищным фондом:** Более 60% жилищного фонда составляют многоквартирные дома (МКД). Основной вид экономической деятельности, относящийся к этой сфере, — **«Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе» (ОКВЭД 68.32)**. На него приходится **33%** всей выручки отрасли, что делает его крупнейшим сегментом в ЖКХ.

**Коммунальное хозяйство** представляет собой комплекс предприятий и инженерных систем, которые производят и доставляют потребителям коммунальные ресурсы и оказывают иные услуги, обеспечивающие комфортные условия проживания.

Согласно **«Паспорту отраслевой программы повышения производительности труда» Минстроя России**, официальная структура отрасли определяется следующими кодами Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД).

**Таблица 1.1. Структура отрасли ЖКХ по видам экономической деятельности (ОКВЭД)**

| Код ОКВЭД | Наименование вида деятельности | Доля в совокупной выручке отрасли (%, 2024 г.) |
|---|---|---|
| **Ключевые направления (более 80% выручки)** | | |
| 68.32 | Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе | 33,0% |
| 35.30 | Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 25,8% |
| 36.00 | Забор, очистка и распределение воды | 10,8% |
| 38.11 | Сбор неопасных отходов | 10,6% |
| **Прочие важные направления** | | |
| 37.00 | Сбор и обработка сточных вод | Входят в оставшиеся ~20% |
| 81.10 | Деятельность по комплексному обслуживанию помещений | Входят в оставшиеся ~20% |
| 81.21, 81.22, 81.29 | Деятельность по чистке и уборке жилых зданий, промышленных помещений и прочая | Входят в оставшиеся ~20% |
| 81.30 | Деятельность по благоустройству ландшафта | Входят в оставшиеся ~20% |

Как видно из таблицы, четыре основных направления (управление недвижимостью, теплоснабжение, водоснабжение и сбор отходов) формируют более 80% экономики всей отрасли.

**Таблица 1.2. Структура предприятий отрасли ЖКХ по размеру (2024 г.)**

| Категория предприятий | Количество | Доля в общем числе | Доля в выручке |
|---|---|---|---|
| Микропредприятия (до 120 млн руб.) | >123 000 | 96% | 21% |
| Малые (120-800 млн руб.) | 4 100 | 3,2% | 21% |
| Средние и крупные (>800 млн руб.) | 640 | 0,5% | 58% |
| **Всего** | **128 469** | **100%** | **4 460 млрд руб.** |

Важной особенностью является то, что, несмотря на численное доминирование микропредприятий, основу отрасли составляют средние и крупные компании. На их долю приходится **58% всей выручки** и **81% всех занятых** в сфере ЖКХ. Это преимущественно ресурсоснабжающие организации и крупные управляющие компании.

## Основные участники рынка ЖКХ

Функционирование отрасли обеспечивается взаимодействием четырех основных групп участников:

1. **Собственники помещений.** Ключевая фигура в рыночной модели ЖКХ. Несут бремя содержания своего имущества, принимают решения по управлению общим имуществом, выбирают способ управления и оплачивают жилищно-коммунальные услуги.

2. **Управляющие организации (УО, ТСЖ, ЖСК).** Профессиональные участники рынка, которые по договору с собственниками оказывают услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Выступают в роли посредника между собственниками и ресурсоснабжающими организациями.
3. **Ресурсоснабжающие организации (РСО).** Предприятия, осуществляющие производство и поставку коммунальных ресурсов (тепло, вода, электроэнергия, газ) до границы дома. Являются преимущественно естественными монополиями.
4. **Государство.** Выполняет роль регулятора, законодателя и надзорного органа. Устанавливает правила игры на рынке, утверждает тарифы, контролирует качество услуг и лицензирует деятельность управляющих организаций.

## Экономические особенности отрасли ЖКХ

ЖКХ обладает рядом специфических характеристик, отличающих его от других отраслей:

1. **Социальная значимость.** Обеспечение базовых потребностей населения накладывает особые требования к надежности и доступности услуг.
2. **Естественная монополия.** Экономическая нецелесообразность создания параллельных сетей (теплотрасс, водопроводов) требует государственного регулирования тарифов для защиты потребителей.
3. **Высокая капиталоемкость и длительный срок окупаемости.** Создание и модернизация инфраструктуры требуют огромных инвестиций, которые окупаются за 15-25 лет, что снижает инвестиционную привлекательность.

4. **Низкая эластичность спроса.** Потребители не могут отказаться от базовых услуг даже при росте цен, что создает риск злоупотреблений со стороны монополистов.
5. **Территориальная привязанность.** Услуги производятся и потребляются локально, их невозможно транспортировать на большие расстояния.
6. **Непрерывность производственного цикла.** Производство и потребление услуг (например, тепла) происходят одновременно. Невозможно создать запасы для последующей продажи.
7. **Сезонность потребления.** Потребление тепла зимой многократно превышает летнее, что требует содержания избыточных мощностей, простаивающих в межотопительный период.
8. **Высокий уровень износа основных фондов.** По официальным данным, **43-46%** сетей водоснабжения и водоотведения и более **60%** тепловых сетей нуждаются в замене, что требует колоссальных вложений в модернизацию.

**Таблица 1.3. Сравнительная характеристика экономических особенностей ЖКХ**

| **Характеристика** | **ЖКХ** | **Промышленность** | **Торговля** |
|---|---|---|---|
| Возможность создания запасов | Отсутствует | Высокая | Высокая |
| Транспортабельность продукции | Низкая | Высокая | Высокая |
| Эластичность спроса | Низкая | Средняя | Высокая |
| Срок окупаемости инвестиций | 15-25 лет | 5-10 лет | 2-5 лет |
| Степень государственного регулирования | Высокая | Средняя | Низкая |

### 1.5. Роль ЖКХ в экономике страны

Несмотря на свои проблемы, ЖКХ является важнейшим сектором экономики:

- **Вклад в ВВП:** Совокупная выручка отрасли в 2024 году превысила **4,46 трлн рублей**.
- **Занятость:** В отрасли занято **2,48 миллиона человек**, что составляет около 3,5% от общей численности занятых в экономике России.
- **Качество жизни:** Доступность и качество коммунальных услуг напрямую определяют уровень комфорта проживания, состояние здоровья населения и социальную стабильность в регионах.

## Практические задания и вопросы для самопроверки

### Практические задания:

1. **Анализ структуры предприятий.** Проанализируйте данные из **Таблицы 1.2**. Какой вывод можно сделать о структуре рынка ЖКХ в России? Объясните парадокс: почему подавляющее большинство (96%) предприятий являются микропредприятиями, но при этом на долю средних и крупных приходится 58% всей выручки и 81% всех работников?

2. **Сравнительный анализ отраслей.** Используя данные из **Таблицы 1.3** и свои знания, сравните отрасль ЖКХ с IT-сектором. Укажите минимум 3 ключевых экономических различия (например, по капиталоемкости, эластичности спроса, степени госрегулирования) и объясните, чем обусловлены эти различия.

## Вопросы для самопроверки:

1. Дайте определение понятию «жилищно-коммунальное хозяйство».
2. Из каких двух крупных подсистем состоит ЖКХ? Кратко опишите каждую.
3. Назовите четыре крупнейших сегмента отрасли ЖКХ согласно их кодам ОКВЭД и их примерную долю в общей выручке.
4. Перечислите четырех ключевых участников рынка ЖКХ и их основные функции.
5. Что такое «естественная монополия» в контексте ЖКХ и почему она требует государственного регулирования?
6. Что означает характеристика «высокая капиталоемкость» применительно к ЖКХ?
7. Почему спрос на коммунальные услуги считается неэластичным по цене?
8. В чем заключается проблема высокого износа основных фондов в ЖКХ? Приведите конкретные цифровые данные из текста для разных видов коммунальных сетей.
9. Какова роль ЖКХ в экономике страны с точки зрения совокупной выручки и занятости? Приведите актуальные цифры за 2024 год.
10. Объясните, почему ЖКХ называют социально значимой отраслью.