

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

В статье рассмотрено состояние жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) на настоящий момент времени. Перечислены задачи жилищно-коммунального комплекса города. Сформулирована главная цель государственной политики в сфере жилищного строительства, его содержания и эксплуатации. Предложена система управления жилищно-коммунальным комплексом, в которой предлагается создание инновационно-технологического центра по развитию жилищно-коммунального комплекса. Рассмотрены цель и задачи центра. Предложена система управления качеством проектов развития жилищно-коммунального комплекса региона.

The article describes the present-day state of the housing and communal complex (HCC). The aims of the housing and communal complex of the city are enumerated. The main goal of the state policy in the field of housing construction, its maintenance and operation is formulated. The system of management of the housing and communal complex is introduced, which proposes to create an innovative and technological centre for the development of the housing and communal complex. A system for managing the quality of projects for the development of the housing and communal services in the region is proposed.

Ключевые слова: жилой фонд; основные средства; строительные организации; объекты жилищно-коммунального комплекса; система управления.

Key words: housing; fixed assets; construction companies; objects of housing and communal complex; management system.

Введение

Современное состояние жилищно-коммунального комплекса требует радикальных преобразований. Это обусловлено высоким износом основных средств и отсутствием эффективных методов и механизмов, регулирующих взаимодействие организаций, участвующих в создании и эксплуатации объектов жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) [1–3].

Одним из главных условий развития организаций ЖКК является их умение своевременно реагировать на все происходящие изменения в окружающей среде (нормативно-правовой, экономической, социальной, политической) и принимать решения, обеспечивающие их эффективную производственно-хозяйственную деятельность.

Задачами ЖКК города (региона) являются:

- воспроизводство жилищного фонда, соответствующего качественным и стоимостным критериям;
- обеспечение потребителей качественными жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ) в установленные сроки по согласованным и утвержденным ценам.

Для достижения желаемого результата первостепенное значение имеет соблюдение баланса интересов всех участников создания и эксплуатации объектов ЖКК [4–6].

В воспроизводстве жилого фонда, его содержании и эксплуатации непосредственное участие принимают:

- органы государственной власти региона;
- изыскательские и проектные организации;
- строительные организации и организации стройиндустрии;
- организации, производящие и поставляющие жилищно-коммунальные услуги;

- специализированные организации по управлению жилыми зданиями (управляющие компании);
- коммерческие банки, страховые компании и другие организации, обеспечивающие функционирование ЖКК.

Потребителями продукции ЖКК являются население региона, а также организации, расположенные на его территории.

Главной целью государственной политики в сфере жилищного строительства, его содержания и эксплуатации должно стать создание условий для повышения уровня обеспеченности граждан благоустроенным жильем и жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ), отвечающими стандартам качества. Для этого необходимо опираться на систему сбалансированности и взаимоувязки строительства, содержания и эксплуатации объектов ЖКК.

В условиях ограниченных ресурсов и возрастающих требований к качеству ЖКУ со стороны потребителей обеспечить эффективную организацию и управление воспроизводством жилищного фонда и его содержание и эксплуатацию возможно лишь на региональном уровне [7].

Анализ существующей системы управления и оценка состояния объектов ЖКК позволили предложить систему управления ЖКК (рисунок 1).



Рисунок 1 – Предлагаемая система управления ЖКК

Примечание – Источник: собственная разработка автора.

Исходя из предлагаемой системы управления ЖКК, было бы целесообразно трансформировать существующие министерства в единое Министерство строительства и ЖКХ, которое должно обеспечить интеграцию государственного регулирования и рыночного саморегулирования.

Основным ответственным исполнителем выполнения программы по управлению строительством и эксплуатацией объектов ЖКК должна стать строительно-эксплуатационная холдинговая компания, создаваемая на принципах государственно-частного партнерства (ГЧП). Эта форма управления, несмотря на существующие сегодня недостатки в ЖКК, весьма привлекательна для бизнеса за счет абсолютной ликвидности активов (постоянные платежи населения и отсутствие конкуренции в сфере строительства и эксплуатации объектов ЖКК на период заключенного контракта (20–30 лет)).

Основным видом деятельности строительных организаций, входящих в холдинговую компанию, должно стать дальнейшее развитие строительства «коммерческого» жилья с последующей сдачей квартир в долгосрочную аренду (можно предусмотреть вариант аренды с последующим выкупом квартир) [8].

Определяющим условием сбалансированности интересов участников воспроизводства жилищного фонда, его содержания и эксплуатации является расчет стоимости жизненного цикла объекта ЖКК. Опираясь на этот показатель, можно с уверенностью показать долю участия каждой организации (затраты и планируемый доход) по стадиям жизненного цикла объекта. Поэтому в практической деятельности рекомендуется рассчитывать совокупные затраты на всех стадиях жизненного цикла каждого объекта. И все последующие расчеты, связанные с оптимизацией за-

трат, определением эффективности вложений и других показателей, необходимо проводить исходя из стоимости жизненного цикла объекта.

Сфера ЖКК представляет интерес для предпринимателей, который необходимо поддерживать, развивать и регулировать на региональном уровне власти [9; 10]. Для развития предпринимательства в первую очередь необходимо создать рынок в таких сферах деятельности ЖКК:

- строительство, реконструкция, ремонт жилых и нежилых помещений;
- предоставление ЖКУ (благоустройство, вывоз ТБО, обслуживание лифтового хозяйства и т.д.);
- управление многоквартирными домами.

Определяющей силой воздействия на развитие ЖКК является внедрение инноваций на всех стадиях (технологических, организационных, управленческих) выполняемых процессов, обеспечивающих повышение качества работ и предоставляемых услуг и, как следствие, снижение затрат. Под организацией инновационной деятельности ЖКК региона следует понимать конечный результат творческой деятельности, получившей воплощение в виде новых или усовершенствованных ЖКУ, техники, технологии, программы их оказания на региональном уровне, либо нового процесса их производства, используемых в деятельности организаций ЖКК, что приводит к росту инновационного потенциала и конкурентоспособности отрасли. При этом при организации инновационной деятельности следует учитывать и работников, связанных с производством и оказанием ЖКУ, участвующих в нем и выражающих его интересы. Другими словами, организация инновационной деятельности ЖКК региона – это совокупность мероприятий, приводящих в конечном итоге к разработке и реализации новых идей и знаний в организациях ЖКК с целью их практического использования для удовлетворения запросов потребителей ЖКУ.

В предлагаемой системе управления ЖКК предусмотрено создание в составе холдинговой компании инновационно-технологического центра по развитию ЖКК.

Цель данного центра – повышение качества выполнения работ и предоставляемых услуг по доступным ценам за счет внедрения инновационных проектов в деятельность организаций ЖКК.

Основные направления деятельности центра:

- Стандартизация инновационных бизнес-процессов.
- Формирование рынка инновационных проектов.
- Разработка модели ресурсного обеспечения.

Основными задачами являются: формирование и мониторинг базы данных по научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам (НИОКР), реализуемым или готовым к реализации на предприятиях и организациях ЖКК области; формирование и мониторинг базы данных по инновациям для сферы ЖКК; экспертная оценка НИОКР и определение наиболее значимых для внедрения в рамках отрасли; формирование бюджета разработки и внедрения инновационных проектов на текущий год и на перспективу; мониторинг и контроль целевого расходования бюджетных средств на разработку и внедрение НИОКР; мониторинг и контроль целевого расходования бюджетных средств на внедрение инноваций; разработка методических рекомендаций, стандартов качества и иной нормативной документации по внедрению НИОКР в организациях ЖКК; проведение инжиниринговых мероприятий по внедрению инноваций, разработке и внедрению НИОКР; организация работ по созданию пилотных образцов, серийных моделей, оборудования для внедрения инноваций, получивших положительное экспертное заключение; разработка рекомендаций по расчету и определению инновационной составляющей тарифов; проведение маркетинговых исследований по инновациям и НИОКР в ЖКК; организация консультаций по внедрению инноваций для организаций ЖКК и частных предпринимателей; мониторинг предложений финансовых институтов и определение возможных схем финансирования разработок и внедрения инноваций; организация консультаций по возможным схемам финансирования разработок и внедрения инноваций для организаций ЖКК и частных предпринимателей; выпуск ежеквартальных информационных бюллетеней по инновациям и НИОКР для ЖКК; информирование общественности о деятельности по внедрению инноваций в ЖКК (пресса, телевидение, круглые столы, интернет-ресурсы); организация постоянно действующей экспозиции по инновациям и НИОКР в ЖКК; организация и проведение конференций, семинаров по вопросам инноваций в ЖКК.

Ресурсное обеспечение центра осуществляется на основе частно-государственного и концессионного партнерства, принципа софинансирования и консолидации ресурсов в целях коммерциализации полученных результатов. Далее, на рисунке 2 представлена система управления качеством проектов развития ЖКК.



Рисунок 2 – Система управления качеством проектов развития ЖКХ

Примечание – Источник: собственная разработка автора.

Система управления качеством проектов развития коммунального хозяйства региона должна быть увязана с реализацией планов долгосрочного социально-экономического развития. При этом система управления качеством может рассматриваться в данном случае как совокупность субъекта и объекта управления, взаимодействующих в целях обеспечения устойчивых и долговременных качественных и количественных параметров коммунального обслуживания на основе управляющего воздействия и обратной связи между удовлетворенностью качеством коммунальных услуг и реализуемыми планами по повышению конкурентоспособности экономики региона.

Заключение

Развитие системы управления ЖКХ предполагает не только совершенствование структуры органов управления, их задач и выполняемых функций, методов и принципов проводимых расче-

тов и оценки результатов деятельности, но и изменение типа поведения, а это процесс социально-культурный (суть модернизации). Результатом модернизации является изменение приоритетов в экономике.

Список использованной литературы

1. **Ермолаев, Е. Е.** Основные направления развития системы управления жилищно-коммунальным комплексом / Е. Е. Ермолаев, Н. А. Кравченко // Интеграл – 2014. – № 5–6. – С. 102–103.
2. **Селезнева, Ж. В.** Управление рынком жилья на основе применения сбалансированных показателей в городском хозяйстве / Ж. В. Селезнева, Н. А. Ушанова // Транспортное дело России (Экономика, управление, транспорт). – 2010. – № 11 (84). – С. 17–21.
3. **Савоскина, Е. В.** Организационно-экономические решения развития региона / Е. В. Савоскина // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2012. – № 2. – С. 105–110.
4. **Горшков, С. А.** Организация управления жилищно-коммунальным хозяйством города / С. А. Горшков, Е. Е. Ермолаев // Транспортное дело России. – 2009. – № 6. – С. 46–47.
5. **Горшков, С. А.** Кадровый потенциал регионального (муниципального) управления / С. А. Горшков, Е. Е. Ермолаев // Транспортное дело России. – 2009. – № 6. – С. 44–45.
6. **Березин, А. О.** Оценка условий инвестирования регионального жилищного сектора в современных условиях / О. А. Березин, Е. П. Кияткина // Вестн. ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2009. – № 7. – С. 74–78.
7. **Кузнецов, Н. В.** Совершенствование механизмов управления жилищным фондом / Н. В. Кузнецов, Е. Е. Ермолаев // Экон. науки. – 2008. – № 45. – С. 294–298.
8. **Ермолаев, Е. Е.** Развитие системы управления проектами в сфере коммунального хозяйства / Е. Е. Ермолаев // Экономика строительства. – 2016. – № 1. – С. 24–29.
9. **Аванесян, В. Р.** Государство, интересы жилищно-коммунального комплекса и финансовый кризис / В. Р. Аванесян // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2015. – № 4. – С. 5–11.
10. **Разумов, М. А.** О возможности государственной поддержки программ модернизации систем коммунальной инфраструктуры / М. А. Разумов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2015. – № 5. – С. 30–37.

Получено 14.04.2017 г.