

МОНИТОРИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Рассматриваются проблемы формирования конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг в период реформирования сферы ЖКХ. Предлагается концепция мониторинга рынка жилищно-коммунальных услуг, в рамках которой разработана система показателей, описывающих структуру спроса на данном рынке и определяющих перспективу его развития.

Жилищно-коммунальная сфера – чрезвычайно важное направление социальной политики в современной России, где сосредоточено много острых нерешенных проблем, требующих безотлагательного решения. Жилищно-коммунальная политика затрагивает интересы значительного числа субъектов российского общества: населения, органов власти всех уровней (государственного, регионального и местного) промышленных предприятий, коммерческих структур и некоммерческих организаций. Все многообразие функций данной сферы в процессе общественного воспроизводства сводится к двум основным моментам [1]:

1) *в экономическом плане* ЖКУ являются действенным фактором воспроизводства главной силы общества – рабочей силы, создания валового национального продукта и национального дохода, обеспечения экономического роста, повышения эффективности экономики;

2) *в социальном плане* жилищно-коммунальное обслуживание выступает эффективным фактором стабилизации жизненного уровня населения в период становления рыночных отношений, его последующего роста, повышения качества жизни, наиболее полной реализации принципа социальной справедливости.

На основе анализа литературных источников и российской практики сделан вывод, что основной причиной медленного развития конкуренции на рынке услуг ЖКХ является сильное влияние административных рычагов воздействия на предприятия, занимающихся предоставлением ЖКУ, в первую очередь – со стороны местных администраций. Это, в частности, находит отражение в отсутствии развитых договорных отношений на предоставление ЖКУ муниципального жилищного фонда.

По результатам анализа развития российского и зарубежного рынка ЖКУ обособлена возможность конкуренции и обязательность предоставления конкретных видов ЖКУ. На отдельных субрынках конкуренция теоретически возможна, но практически не существует в силу экономических, технических и исторических причин.

Таким образом, должен быть найден такой вариант организации рынка ЖКУ, где присутствовала бы конкуренция, и не ущемлялись интересы общества, желающего получать необходимый набор услуг высокого качества по минимальной цене. Таким вариантом, как показывает международный опыт и российская практика, чаще всего являются различные формы государственно-частного и муниципально-частного партнерства. В этом случае очевидно, определяющую роль играет грамотная экономическая политика органов местного самоуправления.

Исполнение муниципальных услуг составляет суть хозяйственной деятельности местного самоуправления. Для этого органы местного самоуправления вправе в соответствии с законом создавать муниципальные предприятия, учреждения и организации, решать вопросы их реорганизации и ликвидации, определять цели, условия и порядок их деятельности, регулировать цены и тарифы на продукцию и услуги и т. д.

Однако, сознавая ряд положительных моментов деятельности муниципальных предприятий, нельзя одновременно не видеть их существенные недостатки. Большинство муниципальных предприятий выполняют либо общественные, либо социально значимые частные услуги и поэтому получают дотации из бюджета. Они объективно не заинтересованы в экономичном расходовании ресурсов в повышении своей рентабельности, ибо это

приведет к сокращению бюджетных дотаций, им выгоднее оставаться на иждивении.

Муниципальное предприятие всегда желает быть монополистом в своей сфере деятельности и отрицательно относится к появлению любого конкурента, который возможно будет выполнять ту же услугу дешевле и качественнее. В силу изложенного, и население, и муниципальная власть заинтересованы в создании конкурентной среды при оказании муниципальных услуг с участием предприятий различных форм собственности. Наряду с муниципальными предприятиями, значительная часть муниципальных услуг во всех странах выполняется частными, в том числе малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями, а за органами муниципальной власти сохраняется только контроль. Происходит острая конкурентная борьба муниципальных и частных предприятий, предоставляющих коммунальные услуги, за деньги потребителя услуг и за получение выгодных муниципальных заказов.

В российских городах острая конкуренция между муниципальным и частным секторами наблюдается в сфере автобусных перевозок, обеспечения населения хлебобулочными изделиями, аптечном обслуживании, оказании ритуальных услуг и др. [4]. Возрастает роль частных предприятий в эксплуатации жилого фонда, вывозе бытового мусора. Как показывает небогатый российский опыт, участие частных предпринимателей ведет к снижению затрат и улучшению качества выполнения муниципальных услуг, сокращению бюджетных дотаций, а в отдельных случаях и к снижению тарифов. С другой стороны, местные органы власти освобождаются от ряда хозяйственных функций и могут сосредоточить свои усилия на решении стратегических задач.

Сильные стороны частного сектора:

- возможность выполнения сложных задач;
- использование успешного опыта других предприятий;
- предоставление таких услуг, которые требуют быстрой реакции на изменения рынка;
- использование инновационных технологий;

- предоставление услуг различным слоям населения;

- предоставление услуг, которые быстро устаревают (информационные, консультационные);

- желание рисковать;

- профессиональный опыт и др.

Наряду с этим, существует ряд препятствий для успешного участия частного сектора в предоставлении муниципальных услуг:

- потеря рабочих мест в муниципальном секторе;

- нарушение привычного порядка работы с клиентами;

- потенциальная зависимость от подрядчиков;

- отсутствие интереса или инициативы со стороны частного сектора;

- недостаток у частных предприятий необходимых навыков и финансовых ресурсов;

- противостояние со стороны влиятельных лиц, включая руководителей и служащих муниципального сектора;

- недоброжелательность со стороны населения по отношению к частному сектору и предпринимательству.

Местной администрации более выгодно использовать частный сектор лишь при определенных условиях:

- когда задачи можно определить заблаговременно, а работу можно оценить после ее выполнения;

- когда есть конкуренция между подрядчиками;

- если муниципальную власть больше интересуют результаты, а не средства их достижения.

Но при этом местные органы власти должны продолжать отвечать за выполнение следующих условий: гарантированное предоставление важнейших услуг; доступ к услуге всех слоев населения по приемлемой цене; справедливость по отношению к различным классам потребителей; обеспечение минимальных стандартов качества.

Муниципальные услуги различаются в зависимости от качества, количества, содержания. Если требования по цене и качеству отсутствуют, частное предприятие постарается получить максимальную прибыль при

минимальных затратах и поэтому будет предоставлять услугу только определенным потребителям и в определенные районы муниципального образования (элитное жилой фонд).

Администрация муниципального образования может использовать потенциал частного сектора в различных формах, таких как:

- полноценная или частичная передача прав владения из муниципального в частный сектор (продажа, лизинг, концессия);
- привлечение частного сектора для предоставления услуг на контрактной основе;
- предоставление частному предприятию исключительного права вести конкретную деятельность на определенной территории (строительство, реконструкция, эксплуатация, техническое обслуживание) и др.

Конкуренция и сотрудничество муниципальных и частных предприятий в оказании услуг не должны противоречить друг другу. Успех сотрудничества должен увеличиваться прямо пропорционально обязательствам успешной работы обеих сторон. Таким образом, в настоящий момент основная задача муниципальных и частных предприятий, находящихся в отношениях партнерства, состоит в повышении качества услуг при сохранении контроля и ответственности за органами местного самоуправления.

Усиление конкуренции и появление на рынке ЖКХ новых поставщиков услуг служит стимулом к развитию технологий и использованию информационных систем, позволяющих оперативно получать достоверную информацию, оптимизировать расходы, предотвращать аварийные ситуации и т. д. Кроме того, одним из основополагающих факторов эффективности системы управления является наличие адекватных обратных связей с управляемым объектом [2, 3]. На практике это решается путем формирования системы мониторинга рынка ЖКУ на уровне муниципального образования.

Сформируем систему показателей, характеризующих динамику изменения параметров управляемого объекта, характеризующих поставленные цели и задачи управления его развитием. Данные показатели можно объединить по следующим основным

группам, соответствующим основным направлениям развития муниципального рынка ЖКУ:

1. Показатели, характеризующие спрос на ЖКУ.
2. Показатели, характеризующие основные экономические условия функционирования и развития предприятий ЖКХ;
3. Показатели, характеризующие результаты функционирования предприятий муниципального ЖКХ.

Рассмотрим систему показателей, характеризующих функционирование и развитие муниципального рынка ЖКУ, проклассифицированных по основным направлениям управления его развитием:

1. Показатели, характеризующие спрос на рынке ЖКУ:

1.1 Показатели, характеризующие население, проживающее на территории муниципального образования:

- по возможности оплаты традиционных ЖКУ;
- по потребности в дополнительных и альтернативных ЖКУ.

1.2 Показатели, характеризующие жилищный фонд муниципального образования:

- структура жилищного фонда по форме собственности;
- структура жилищного фонда по качеству жилья.

2. Показатели, характеризующие условия функционирования и развития предприятий ЖКХ

2.1 Показатели, характеризующие конкурентную среду ЖКУ на территории муниципального образования:

- распределение предприятий ЖКХ по форме собственности (в%);
- распределение предприятий ЖКХ по типу управления (в%).

2.2 Показатели, характеризующие инвестиционные условия функционирования предприятий ЖКХ на территории муниципального образования:

- соотношение экономических показателей функционирования предприятий ЖКХ и условий инвестирования в регионе;

3. Показатели, характеризующие результаты функционирования предприятий ЖКХ

Таблица 1. Критерии идентификации конкурентных типов продукции и услуг на рынке ЖКУ

№ п.п.	Сфера рынка ЖКУ	Вид продукции, услуг	Монопольный тип	Конкурентный тип	Стоимостной показатель
1	Сфера управления процессом обслуживания жилья и придомовой территории	Управление	1) Отсутствие конкурентов (хотя бы одной конкурирующей частной управляющей компании).	1) Подряд, полученный в результате конкурентного отбора (наличие не менее одной частной конкурирующей структуры); 2) Наличие механизма смены управляющей организации.	Добавленная стоимость услуг по управлению
2	Сфера обслуживания жилья и придомовой территории	Услуги по обслуживанию жилья и придомовой территории	1) Не конкурентный тип управляющей организации, являющейся заказчиком. 2) Отсутствие конкурентов (хотя бы одной конкурирующей частной управляющей компании). 3) Отсутствие механизма смены управляющей компании.	1) Конкурентный тип управляющей организации, являющейся заказчиком; 2) Подряд, полученный в результате конкурентного	Полная стоимость услуг
3	Сфера ресурсов обеспечения жилья	Продукция – вода, газ, тепло, электричество	Стандартная продукция и технология ее производства, предлагаемая традиционным государственным предприятием - монополистом	1) Альтернативная продукция или технология производства обычной продукции; 2) Продукция, производимая конкурирующей частной организацией	Полная стоимость продукции

3.1 Группа экономических показателей:

- стоимость видов предоставляемых услуг на 1 м² обслуживаемой территории ;
- рентабельность;
- фондоотдача;
- доля заработной платы в объеме предоставляемых услуг;
- доля затрат в объеме услуг.

3.2 Группа социальных показателей:

- численность работающих;
- средняя заработная плата;
- соотношение доходов и прожиточного минимума на данной территории.

3.3 Группа показателей, характеризующих бюджетное финансирование ЖКХ муниципального образования:

- объем и структура бюджетного финансирования жилищно-коммунального хозяйства (субсидии, льготы, дотации);
- соотношение расходов и доходов бюджетов всех уровней от отрасли ЖКХ.

В рыночной экономике жилищно-коммунальные услуги выступают наравне с дру-

гими видами товаров и услуг предметом рыночного взаимодействия спроса и предложения, в результате которого происходит дифференциация рынка на услуги, отличные по цене и качеству. Особенность рынка жилищно-коммунальных услуг определяется тем, что обществом, в лице государственных органов, устанавливается минимальная планка качества жилищно-коммунальных услуг и гарантии обеспечения оплаты стоимости минимального набора ЖКУ частью населения, которая самостоятельно это сделать не в состоянии.

Таким образом, существует дифференциация населения по уровню доходов, которую условно можно классифицировать следующим образом:

- часть населения, не способная оплачивать стоимость ЖКУ даже на уровне минимальных социальных стандартов;
- часть населения, способная оплачивать стоимость ЖКУ преимущественно на уровне минимальных социальных стандартов;

– часть населения, претендующая на получение ЖКУ повышенного качества.

С другой стороны предложение жилищно-коммунальных услуг можно разделить на группу общественных, смешанных и частных услуг, которые соответственно направлены на удовлетворение потребностей населения в рамках целого города, района, микрорайона, жилого дома, подъезда и квартиры. Исходя из выдвинутой гипотезы, представим систему показателей, описывающих структуру спроса на рынке ЖКУ и определяющих возможность развития рынка ЖКУ.

1. Показатели, характеризующие доходы и уровень жизни населения:

$$K_1 = \frac{\text{доходы населения}}{\text{потребительский минимум}};$$

$$K_2 = \frac{\text{доходы групп населения}}{\text{потребительский минимум}}$$

для данной группы

численность населения я с доходом

$$K_3 = \frac{>> \text{прожиточного минимума}}{\text{общая численность населения}};$$

численность населения с доходом

$$K_4 = \frac{\text{ниже прожиточного минимума}}{\text{общая численность населения}}.$$

2. Показатели, характеризующие структуру жилищного фонда:

$$K_{5,6,7,8} = \frac{\text{объем жилого фонда по форме собственности}}{\text{объем жилого фонда}};$$

$$K_{9,10} = \frac{\text{объем жилого фонда по форме собственности}}{\text{общий объем жилья}}$$

потребность в жилье

$$K_{11,12} = \frac{\text{социальную класса/ элитного класса}}{\text{объем жилья социальной/ элитного класса}}$$

3. Показатели, характеризующие систему расселения:

$$K_{13,14,15} = \frac{\text{количество жилых зон (кварталов) определенного класса}}{\text{общее количество жилых зон/ кварталов}}$$

жилой фонд определенно

$$K_{16,17,18} = \frac{\text{класса в организованных зонах жилой фонд опред.}}$$

класса вне организованных зон

Кроме вышеуказанных показателей в целях мониторинга ситуации, складывающейся на рынке ЖКУ муниципального образования необходимо ввести систему кри-

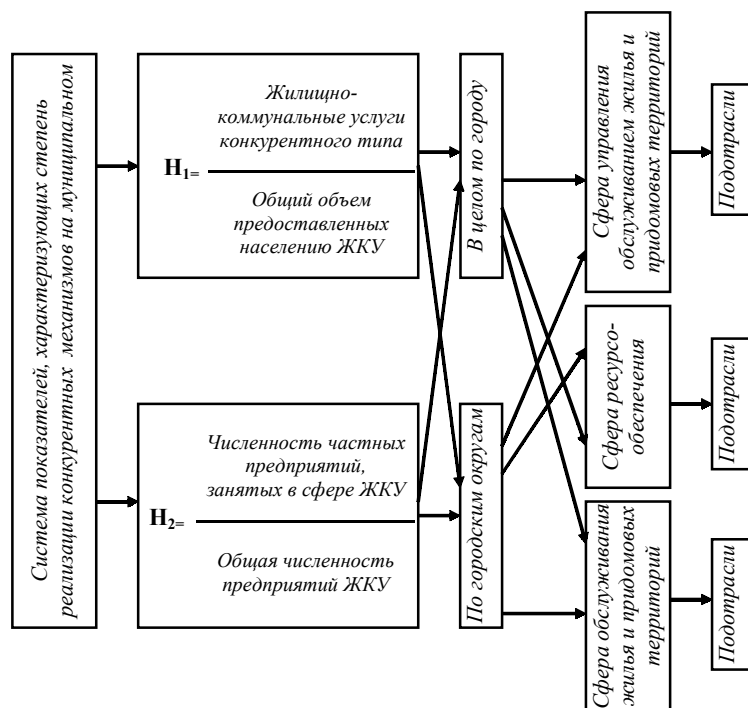


Рисунок 1. Система показателей, характеризующих степень реализации конкурентных механизмов на муниципальном рынке ЖКУ

териев отнесения продукции и услуг к конкурентному или монопольному типу, данная система представлена в таблице 1. Кроме этого, наглядным показателем, характеризующим степень реализации конкурентных условий функционирования рынка ЖКУ, является наличие частных фирм, занимающихся предоставлением жилищно-коммунальных услуг, особенно в сфере управления процессом обслуживания жилья и придомовых территорий. На рисунке 1 представлена система показателей, характеризующих сте-

пень реализации конкурентных условий функционирования и развития муниципально-го рынка ЖКУ

Предложенная концепция мониторинга может быть реализована в системе органов местного самоуправления, как на уровне города, так и на уровне городского округа. Выделенная система показателей позволяет в режиме мониторинга наблюдать динамику развития и конкурентной среды рынка ЖКУ на территории муниципального образования.

Список использованной литературы:

1. Королевская, С.Н. Хохлов. Управление региональной экономикой в условиях рынка. – М., ЮНИТИ, 2004 г.
2. Кугаенко А.А. Основы теории и практики динамического моделирования социально-экономических объектов и прогнозирования их развития. – М., Вузовская книга, 2006 г.
3. Попков Ю.С., Посохин М.В. и др. Системный анализ и проблемы развития городов. – М., ЮНИТИ, 2006 г.
4. Ресин В.И., Попков Ю.С. Развитие больших городов в условиях переходной экономики. Системный подход. – М., Издательство Эдиториал УРСС, 2000г.