

УДК 711.4-112

канд. техн. наук, доцент Тригуб Р.М.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ МАЛИХ ПІДПРИЄМСТВ У СФЕРІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

*Розглянуто неефективне і монопольне управління житловим фондом України. Запропоновано більш широке залучення малих приватних підприємств до діяльності у житлово-комунальній сфері, що створить конкурентне середовище яке буде сприяти підвищенню якості обслуговування і комфортному проживанню населення.*

Сьогодні можна спостерігати високий рівень монополізації у сфері житлово-комунального господарства (неконтрольована тарифна політика на послуги, відсутність нових технологій, обладнання, неефективність системи транспортування послуг). Все це відбувається через відсутність конкуренції у цій сфері, управлінням і експлуатацією житлового фонду займаються перш за все державні організації, в той час як кількість приватних фірм, що надають такі послуги є досить низькою [1].

*Житлово-комунальна сфера* – напрямлення діяльності, яке забезпечує населення життєво важливими послугами, які створюють умови безпечного і комфортного проживання, впливають на соціальну стабільність суспільства. Житлово-комунальне господарство України вже багато років знаходиться на стадії реформування і є зоною підвищеного соціально-економічного і політичного ризиків. Як і раніше, якість обслуговування житла і якість надання комунальних послуг знаходяться на незадовільному рівні.

Діяльність житлово-комунальних організацій направлена на створення комфортних і безпечних умов проживання населення, забезпечуючи його необхідними послугами.

Основним завданням житлово-комунальних організацій повинні виступати:

- забезпечення умов проживання, що відповідають прийнятим стандартам якості;
- зниження тарифів на надані послуги;
- покращення стану житлового фонду і всієї комунальної інфраструктури [3].

Однак на сучасному етапі ці підприємства не забезпечують якісного виконання цих завдань і потребують негайного реформування. Цей процес можна вважати неможливим без створення конкурентного середовища за

участю малого бізнесу. Житлово-комунальна сфера є такою складовою управління містом, яка переплітає в собі велику кількість аспектів, таких як фінансові, технічні, соціальні і політичні, інтегрує більш ніж 30 видів діяльності, серед яких житлове господарство, теплопостачання, водопостачання і т.і. [3;5]

Для структуризації сфери діяльності ЖКГ, пропонується розділити його на *житлове господарство* (експлуатація житлового фонду, гуртожитків та учбових закладів) та *комунальне господарство* (благоустрій територій, їх освітлення, водопостачання, газопостачання, теплопостачання, захист від пожеж і т.і.). Основними видами діяльності виступає капітальний ремонт житлового фонду, поточний ремонт, ремонт і обслуговування інженерних комунікацій, утилізація побутових викидів, озеленення прибудинкових територій, утримання та ремонт покриття майданчиків і проїздів, дезінфекція господарських майданчиків [2]. Така структуризація дозволяє виділити окремі напрямки діяльності в сфері ЖКГ, до виконання яких можуть бути залучені малі підприємства в якості підрядних організацій по обслуговуванню житлового фонду.

Поява малих підприємств дозволяє сформувати конкурентне середовище, наявність конкуруючих організацій є елементом противитратного механізму, який дає можливість знизити собівартість запропонованих послуг і підвищити їх якість. Це, безумовно, буде мати позитивний вплив на існуюче неефективне і монопольне управління житловим фондом, яке призвело до кризи об'єкти житлового і комунального господарства [4].

Розвиток малих підприємств є досить простим, вони швидко адаптуються до ринків, їх інноваційні процеси не потребують значних матеріальних витрат.

Розглядаючи підходи в системі управління ЖКГ на муніципальному рівні, можна запропонувати систему управління, яка складається з трьох ланок:

- власників житлового фонду та інших об'єктів нерухомості;
- організацій з управління муніципальним житловим фондом;
- підрядні організації, які забезпечують надання якісних житлово-комунальних послуг.

Одним з головних питань, що необхідно вирішити в процесі реформування ЖКГ є соціальна захищеність населення при реалізації реформи і створення умов для нормального функціонування підприємств всіх форм власності в майбутньому.

- Для розвитку і підтримки малих підприємств в цій сфері, пропонується:
- організувати підготовку та перепідготовку кадрів з управління і обслуговування нерухомості;
  - забезпечення конкурсних умов суб'єктам малих підприємств;

- розроблення регіональних і муніципальних проектів інноваційної діяльності малих підприємств (залучення інвестицій закордонних фірм, їх прямої участі з метою додаткової конкуренції на більш високому рівні);

Серед основних проблем житлово-комунального господарства є недосконалість нормативно-правової бази, зношеність об'єктів ЖКГ і відсутність коштів у місцевих бюджетах.

Для можливості розвитку малих підприємств у сфері комунального господарства необхідна їх підтримка зі сторони адміністрації міста, району, з подальшим розробленням нормативно-правової бази і бути готовими надавати додаткові пільги [5]

Житлово-комунальний комплекс є потенційно привабливим зі сторони інвестиційної діяльності з стабільним і передбаченим процесом ціноутворення, дозволяючи звести до мінімуму ризик інвестора.

Підприємства малого бізнесу не протистоять великим і середнім підприємствам (державним структурам), а існують у тісній взаємодії з ними, беруть участь у розвитку інфраструктури господарства, сприяють звільненню держави від нерентабельних і збиткових підприємств. Малі підприємства формують конкурентне середовище, створюють альтернативу державним установам.

*Очікуваними результатами у розвитку малих приватних підприємств житлово-комунальної сфери повинні стати:*

- входження нових підприємств на ринок ЖКГ;
- розвиток товарів, робіт і послуг;
- зростання об'ємів робіт і послуг, які виконуються суб'єктами малих підприємств у сфері ЖКГ;
- підвищення якості виконаних робіт і запропонованих послуг;
- створення нових робочих місць;
- залучення інвестицій у сферу ЖКГ і т.і.

Не дивлячись на те, що залучення малих підприємств в цю сферу є досить раціональним методом, даний процес протікає дуже повільно через відсутність дієвого механізму із залучення позабюджетних коштів, неефективне використання ресурсів не сприяє розвитку житлово-комунальної сфери (відсутній сприятливий інвестиційний клімат). В містах виникає постійне незадоволення серед населення у взаємовідносинах з виробниками (виконавцями цих послуг), які вимагають комплексної модернізації житлово-комунального господарства та сфери благоустрою.

Таким чином, забезпечення сприятливих умов для функціонування малих підприємств у сфері ЖКГ є однією з головних умов для створення конкурентного середовища. Це дозволить покращити взаємовідносини між

виробниками і споживачами комунальних послуг, підвищити їх якість і встановити нормальний рівень комунальних тарифів.

### Література

1. [http://www.rusnauka.com/30\\_NNM\\_2010/Economics/71992.doc.htm](http://www.rusnauka.com/30_NNM_2010/Economics/71992.doc.htm).  
Кальчук Т.С. Развитие предпринимательства в жилищно-коммунальной сфере территории.
2. <http://смо.khabkrai.ru/13-razvitie-malogo-i-srednego-predprinimatelstva-v/>.  
Кокин И. А. Развитие малого и среднего предпринимательства в сфере ЖКХ муниципального образования.
3. [http://www.osspb.ru/experts/otrasli\\_MB/problematika\\_ZKH/](http://www.osspb.ru/experts/otrasli_MB/problematika_ZKH/) Малый бизнес и ЖКХ: проблемы и перспективы.
4. Гочарова Н.Н. Перспективы развития малого предпринимательства в сфере ЖКХ. Автореферат диссертации. Москва – 2006.
5. Сугаипов Х.Ю. Организационно-экономический механизм функционирования жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования на принципах предпринимательства. Автореферат. Великий Новгород – 2008г.

### Аннотация

Рассмотрено неэффективное и монопольное управление жилищным фондом Украины. Предложено более широкое привлечение малых частных предприятий к деятельности в жилищно-коммунальной сфере, создаст конкурентную среду, которая будет способствовать повышению качества обслуживания и комфортного проживания населения.

### Annotation

Considered inoperative and monopolistic control housing Ukraine. Suggested greater involvement of small private enterprises to work in housing and utilities, will create a competitive environment that will enhance the quality of service and comfortable living of the population.