УДК 332.87

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

к.т.н., доц. И.М. Ильев, асс. В.Л. Безпалько

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) важнейшая область экономики, сложный многоотраслевой производственно-технический комплекс, в ведении которого находятся предприятия, которые осуществляют техническое обслуживание жилых домов, ремонтно-эксплуатационные услуги, предприятия водоснабжения и водоотвода, коммунальной энергетики, и другие предприятия, которые осуществляют более чем 30 видов услуг населению.

К концу 20 века предприятия ЖКХ относили к социально ориентированной области экономики, а оплату большей части коммунальных услуг государство осуществляло из бюджета. С переходом к рыночной модели экономики государство положило бремя оплаты услуг ЖКХ на население. К этому времени объекты ЖКХ характеризуются 60-70% износом, юридической неопределенностью прав собственности. Жители – основные потребители жилых и коммунальных услуг, вследствие кризиса промышленности балансируют на гране бедности и не выполняют своих обязательств по своевременной оплате услуг, так как привыкли за десятки предшествующих рынку лет, что услуги ЖКХ оплачивает государство. Кроме того, за прошлые годы предприятия ЖКХ получили имидж вконец безответственных организаций, производственный персонал которых характеризуется низкой профессиональной культурой и квалификацией, выполняет работу с низким качеством, занимается вымоганием и стремится к дополнительной оплате труда непосредственно от клиента [6].

За прошлое десятилетие реформ ЖКХ, отмеченные выше отрицательные качества ЖКХ практически не улучшились. В результате реформы состоялась реструктуризация области:

предприятия коммунального обеспечения – поставщики энергоресурсов образовали частные кампании, в силу объективных причин которые сформировались как естественные монополии, что позволило им в значительной мере повысить стоимость оплаты тепла, воды, электрической энергии, перекладывая свои проблемы на плечи населения при отсутствии действующего контроля их деятельности и ответственности;

предприятия, которые предоставляют услуги по техническому обеспечению жилья практически функционируют «по-старому», при многократно выросшей цене услуг не качественно ремонтируют физически изношенные коммуникации, не обеспечивая надлежащего внимания на содержание придомовых территорий, лифтов, подъездов и др.

Переход населения на 100% оплату услуг еще больше заострил проблему не эффективной деятельности ЖКХ. В силу низкой квалификации руководства и персонала, обезличенной, не дифференцированной оплаты услуг населением

в муниципальный бюджет и при недостаточном финансировании работ по бюджету значительная часть предприятий ЖКХ до сих пор не имеют возможности эффективного функционирования. Вместе с тем, в регионах и городах страны в последние годы появились предприятия, ориентированные на предоставление качественных услуг населению по техническому сопровождению жилье, внутридомовых коммуникаций и содержания придомовых территорий [4].

Таким образом, при анализе результатов и факторов, которые определяют реформу ЖКХ, выявленная проблема, которая состоит в том, что:

при осуществлении на протяжении десяти лет «сверху» реформы, область не повысила эффективности своего функционирования относительно обслуживания населения, а перевела на население все экономические проблемы, которые накопились за предыдущие десятилетия эксплуатации жилищного фонда, энергокоммуникаций, ресурсообразующих предприятий;

Управление предприятиями, ориентированными на предоставление услуг технического сопровождения жилищного фонда, осуществляется без учета научно доказанного и проверенного в практической деятельности опыта эффективного и качественного обслуживания населения, накопленного в разных регионах и городах страны;

не смотря на многочисленные публикации, посвященные реформе ЖКХ, в литературе нет конкретных научно обоснованных моделей организации и управление предприятием, которое предоставляет услуги населению по техническому содержанию жилищного фонда.

Методологические аспекты исследования систем управления жилищным фондом.

В условиях динамичности внешней среды системы управления должны находиться в состоянии беспрерывного развития, которое невозможно обеспечить без исследования путей и возможностей этого развития, без разработки и оценки альтернативных направлений, выбора оптимального варианта развития [2].

Управление, имеется в виду, целенаправленное влияние субъекта на объект управления для получения желательного результата и имеет в себе два основных элемента:

определение траектории состояний объекта управления, т.е. формирование системы целей, его функционирование и развития, а также разработку путей их достижения;

удержание объекта на этой траектории путем регулирования.

Итак, в системе управления можно выделить два основных блока:

блок определения целей (целевой блок),

блок регулирования (регулятор).

В зависимости от степени влияния субъекта на объект управления различают: программный подход к управлению, которое допускает разработку программы развития объекта и обеспечение ее реализации; целевой, что предусматривает регулирование обращения управляемого объекта; саморегулирование, основанное на процессах самоорганизации, объекту управления. Соответственно этому, управление объектом может

рассматриваться двояко: как то или иное желаемое поведение управляемой системы и ее элементов (хозяйственных звеньев) достигается прямым управляющим влиянием (плановым заданием, запретом какого-нибудь действия); или как создание экономических условий, которые заинтересовывают хозяйствующих субъектов в желательном обращении системы (информационное обеспечение, правовое регулирование).

Результатом исследования систем управления является создание эталонной модели системы управления. Этот процесс можно разделить на несколько основных этапов:

1. Анализ существующего состояния системы управления.
2. Разработка эталонной модели системы управления, которое отражает ее желательное состояние.
3. Сравнение эталонной модели с существующим состоянием системы по контрольным параметрам и выявление их расхождений.
4. Определение (на основе выявленных расхождений) элементов системы, которые:

морально устарели и подлежат ликвидации;

устарели частично и могут быть модернизованы;

не устарели и могут быть сохранены в новой системе;

отсутствуют и должны быть снова созданы.

5. Формирование стратегии перехода от существующей до эталонной модели на основе определения оптимального варианта последовательности действий с учетом всех имеющихся ресурсов.
6. Реализация разработанной стратегии.
7. Оценка достигнутого результата – степени достижения системой эталонного состояния по контрольным параметрам.

Совершенствование системы управления, приведение ее в желательное (эталонное) состояние осуществляется с целью обеспечения наиболее эффективного функционирования объекта управления, достижение самим объектом желательного состояния. В наиболее общем содержании объект определяется как предмет, вещь, явление, на который направлена деятельность, та, что подвергается какому-нибудь влиянию. В контексте настоящего исследования под объектом управления понимается процесс эксплуатации жилищного фонда большого города.

Своеобразность системы управления городской жилой недвижимостью заключается в том, что местная администрация в условиях формирования рыночных отношений с одной стороны активно формирует рыночную среду путем издания нормативно-правовых актов, обязательных для всех субъектов рынка, а с другой стороны – выполняет хозяйственные и социально-экономические функции, выступая на рынке в качестве одного из участников. Выполняя функции владельца жилищного фонда, местные власти через специально созданные комитеты и департаменты управляют жилищным фондом, руководствуясь требованиями, которые диктует общественный характер этой собственности [5].

Системе управления жилищным фондом присущи все признаки сложных систем:

- неоднородность как следствие большого числа и разнообразия составляющих ее элементов;
- эмерджентность – свойства отдельных элементов нельзя свести к свойствам системы в целом;
- иерархичность – несколько этапов и способов достижения целей соответствующих уровней;
- многофункциональность, которая разрешает реализовать некоторое множество функций на заданной структуре;
- гибкость, которая разрешает изменять цели функционирования в зависимости от условий или состояния подсистем;
- адаптивность – возможность изменения траектории развития системы при изменении внешних условий;
- надежность – способность реализовывать заданные функции на протяжении определенного времени с заданными параметрами качества.

Обобщая изложенный материал, выделим основные принципы функционирования системы управления жилищным фондом в большом городе:

- соединение нормативных требований с возможностями локального правового регулирования жилой сферы;
- обоснованность, последовательность и преемственность в развитии системы управления жилищным фондом;
- эффективность функционирования, которое допускает достижение поставленных целей с наименьшими бюджетными затратами;
- организационное и информационное единство системы управления жилищным фондом;
- пообъектное управление жилой недвижимостью, которая включает пообъектное формирование и учет жилищного фонда города, пообъектное управление инвестиционными процессами в жилой сфере.

ИСПОЛЬЗОВАНННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Академия наук Украины. Экономическая теория жизнедеятельности человека, 1993.
2. Боголюбов В.С. Актуальные проблемы крупных городов. - СПб.: СПбГИЭА, 1997-194 с.
3. Бондаренко Н.И. Долгосрочный прогноз и управление многоуровневыми социально-экономическими системами. Новгород: НГУ, 2000. - 535 с.
4. Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития. СПб: СПбГИЭУ, 2002. - 276 с.
5. Воронин, А.Г., Лапин В.А., Широков А.И. Основы управления муниципальным хозяйством.- М.: Дело, 1998, 127 с.
6. Глазырин, М. Муниципальный производственно-социальный комплекс и механизмы его саморазвития // Экономист, 2002. № 2, с. 68-73.