

РОЗВИТОК КОНКУРЕНТНИХ ВІДНОСИН У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ОБСЛУГОВУВАННІ НАСЕЛЕННЯ

© Процак К.В., Просович О.П., 2011

Проаналізовано стан та особливості розвитку відносин у сфері житлово-комунального обслуговування населення. Досліджено основні причини, які перешкоджають ефективному функціонуванню житлово-комунального обслуговування населення. Розроблено підходи до удосконалення конкурентних відносин між суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: житлово-комунальне обслуговування, конкурентні відносини, житлово-комунальні послуги, житлово-комунальні підприємства.

DEVELOPMENT OF COMPETITIVE RELATIONSHIPS IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF POPULATION

© Protsak K., Prosovykh O., 2011

The condition and characteristics of relations in the housing and communal services to the population are analyzed. The main reasons which impede the effective functioning of the process of housing and communal services to the population are researched. Approaches to improve the competitive relationship between the subjects of the residential services are elaborated.

Key words: housing and communal services, competitive relationships, housing services, housing and utilities.

Постановка проблеми. Житлово-комунальне обслуговування є надзвичайно важливою для життя людини сферою діяльності. Водночас застарілі технології, низька якість обслуговування, зношений житловий фонд та основні технічні засоби, невідпрацьованість системи регулювання взаємодії суб'єктів цього ринку, обмеженість коштів і невизначеність відносин власності визначають необхідність пошуку ефективних способів вирішення цих проблем.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наростання кризових тенденцій у сфері житлово-комунального господарства, перетворення їх на один з основних чинників зростання соціальної напруги в Україні і загрози підтримки нормального життєзабезпечення є незаперечним фактом. [1–6]. Загалом система функціонування житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ) залишається неефективною, забезпечити модернізацію ЖКГ і припинити посилення негативних тенденцій в галузі не вдається. Реформи, які здійснюються протягом останніх років у ЖКГ, є непослідовними, безсистемними і вибірковими [3]. Дослідники вважають, що причиною нинішнього тяжкого становища ЖКГ є відсутність конкурентних відносин у галузі [1, с. 74, 3, 6].

Постановка цілей. Дослідження розвитку конкурентних відносин у житлово-комунальному обслуговуванні населення зумовлює постановку таких завдань:

– проаналізувати стан та особливості розвитку відносин у сфері житлово-комунального обслуговування населення;

- дослідити основні причини, які гальмують ефективне функціонування процесу житлово-комунального обслуговування населення;
- розробити підходи до удосконалення конкурентних взаємовідносин між суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг.

Виклад основного матеріалу дослідження. За умов командної економіки житлово-комунальне обслуговування населення було централізоване, а підприємства та організації, що обслуговували житловий фонд, перебували у державній або комунальній власності. Вони були підпорядковані міністерствам, відомствам чи органам місцевого самоврядування, займаючи монопольне становище на цьому ринку.

Тоді існували три основні види відносин між замовниками послуг (мешканцями), підприємствами-виконавцями, які надавали послуги водо-, газо-, тепlopостачання, вивезення та захоронення сміття, обслуговування ліфтів тощо, та посередниками у їхньому наданні (комунальними або відомчими організаціями, житлово-комунальними кооперативами).

Перший вид житлово-комунального обслуговування населення (ЖКОН) ґрунтувався на системі місцевого самоврядування. Зміст його полягав у тому, що мешканці через своїх представників – керівників і посадових осіб органів управління, працівників житлово-комунальних підприємств замовляли собі послуги та контролювали їхнє надання.

Другий вид – це прямі взаємовідносини, за якими мешканці приватного сектору самостійно замовляли певні види житлово-комунальних послуг і самостійно контролювали їх виконання (найпоширеніші у сільській місцевості).

Третій тип відносин полягає у поєднанні двох попередніх, коли інтереси споживачів представляє житлово-будівельний кооператив, який, крім того, певний вид послуг надавав своїм членам самостійно, а інші замовляв у житлово-експлуатаційних організаціях.

Донедавна найпоширенішим був перший вид відносин. До речі, такі відносини в житлово-комунальному обслуговуванні формально відповідали європейським нормам демократії, коли територіальна громада під відповідальність органів місцевого самоврядування вирішує свої місцеві проблеми. Тобто громада, яка проживає на певній території, обирає депутатів в органи місцевого самоврядування, які в майбутньому представляють інтереси цих мешканців через створені виконкоми, підзвітні та підконтрольні підприємства, установи та організації, що є комунальною власністю територіальних громад (управління житлового господарства, житлово-експлуатаційні організації, комунальні підприємства). Населення сплачувало кошти житлово-експлуатаційним організаціям за безпосередньо надані житлово-комунальні послуги (прибирання прибудинкової території, місць загального користування, експлуатація внутрішньобудинкових технічних мереж, поточний ремонт житлового фонду) або укладало угоди на виконання послуг з комунальними та іншими підприємствами (постачання холодної та гарячої води, тепло-, електро-, газопостачання, експлуатація ліфтів та радіомереж, вивезення та знешкодження сміття, дезінфекція та дератизація, чищення димоходів).

Проте на практиці такий вид управління житлово-комунальним господарством виявився неефективним. Основними причинами цього було те, що місцеве самоврядування в радянські часи не мало власності, фінансових ресурсів, тобто стимулів для ефективного ведення господарства, житлово-комунальна сфера фінансувалася за принципом залишковості коштів, житлово-експлуатаційні організації не були зацікавлені у запровадженні ресурсощадних новітніх технологій, тому що всі збитки та перевитрати покривалися дотаціями з державного бюджету. За часів командної економіки пріоритетами були кількісні характеристики житла, а якісні взагалі не брали до уваги. Тому з'явилося багато житла, умови проживання в якому зовсім не були комфортними та гідними (наприклад, так звані „хрущовки”, з малесенькими кухнями, невеличкими кімнатами, однотипні й незручні). Під час їхньої експлуатації та утримання не дотримувались найважливішого принципу – профілактичності, наслідком чого сьогодні є значна зношеність житлового фонду.

До основних причин, які гальмують ефективне функціонування процесу ЖКОН, належать:

- невідповідність доходів і витрат мешканців на утримання житлових будинків і прибудинкових територій;
- низький рівень оплати за надані комунальні послуги споживачами, зумовлений низькою платоспроможністю населення, а також незадовільною якістю самих послуг;
- аварійний стан значної частини житлових будинків, інженерної інфраструктури міста;
- слабкий кадровий потенціал житлово-комунальних служб через низький рівень оплати праці за порівняно високої трудомісткості роботи.

Класифікацію факторів, які знижують ефективність ЖКОН, наведено на рис. 1.

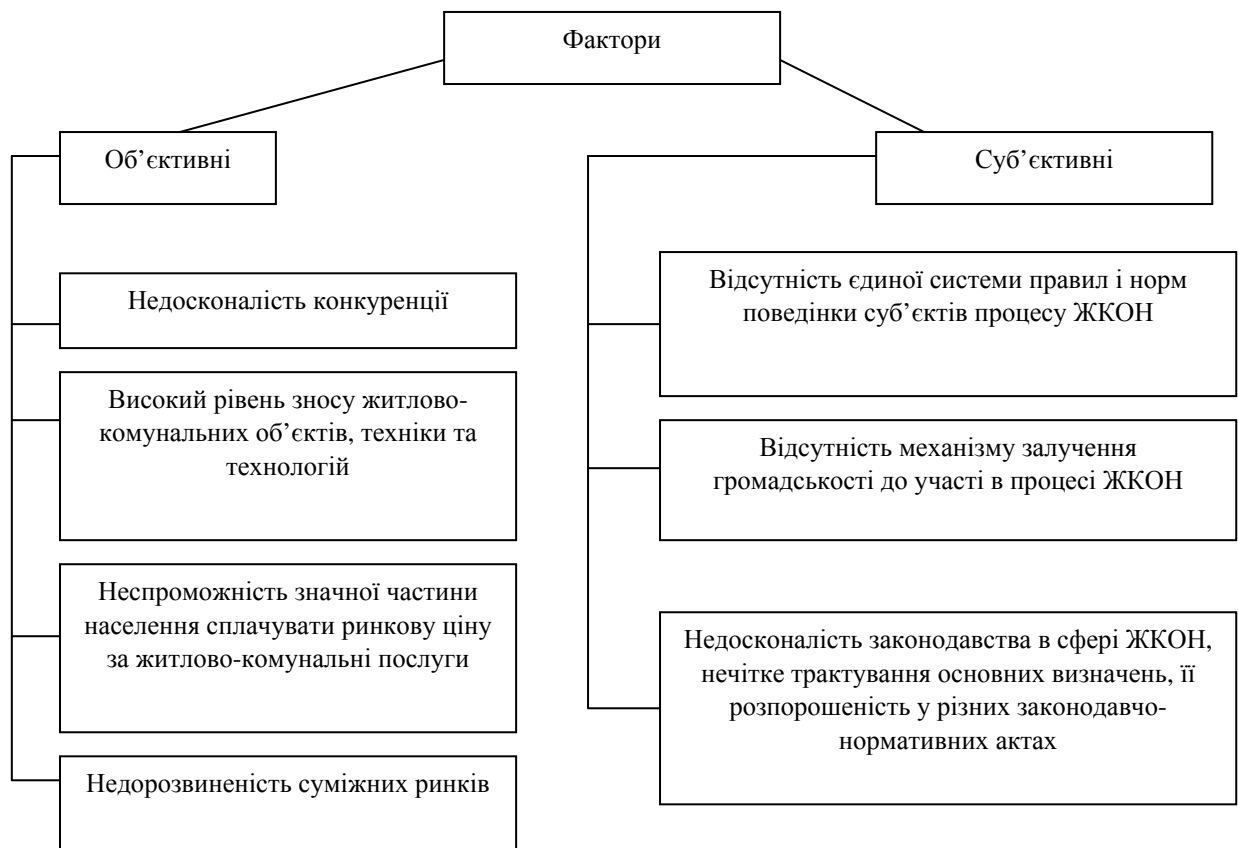


Рис. 1. Класифікація факторів, які знижують ефективність ЖКОН

Незважаючи на динамічний розвиток новітніх систем і технологій, у житлово-комунальному обслуговуванні їхнє використання дуже обмежене. Визначаючи сутність та методичні принципи процесу ЖКОН в умовах ринкової економіки, необхідно врахувати такі особливості:

- за загальними економічними закономірностями на ЖКОН у ринкових умовах впливають: порівняно постійна та швидка зміна зовнішнього середовища, переважна кількість малих та середніх підприємств серед суб'єктів господарювання (житлово-комунальних підприємств), велика чутливість до ринкової інфраструктури, необхідність частішого застосування індивідуальних і нестандартних технологій, можливість отримання альтернативних послуг;
- на сучасному етапі розвитку економіки спостерігається неоднакова розвиненість ринкових відносин в окремих секторах ЖКГ;
- нечіткий та незрозумілий перехід від неринкового сектору до приватної власності та підприємницької діяльності в ЖКОН.

Результати дослідження свідчать, що у житлово-комунальному обслуговуванні населення складалась мережа інститутів – підприємств і організацій виробничого та невиробничого призначення (рис. 2).

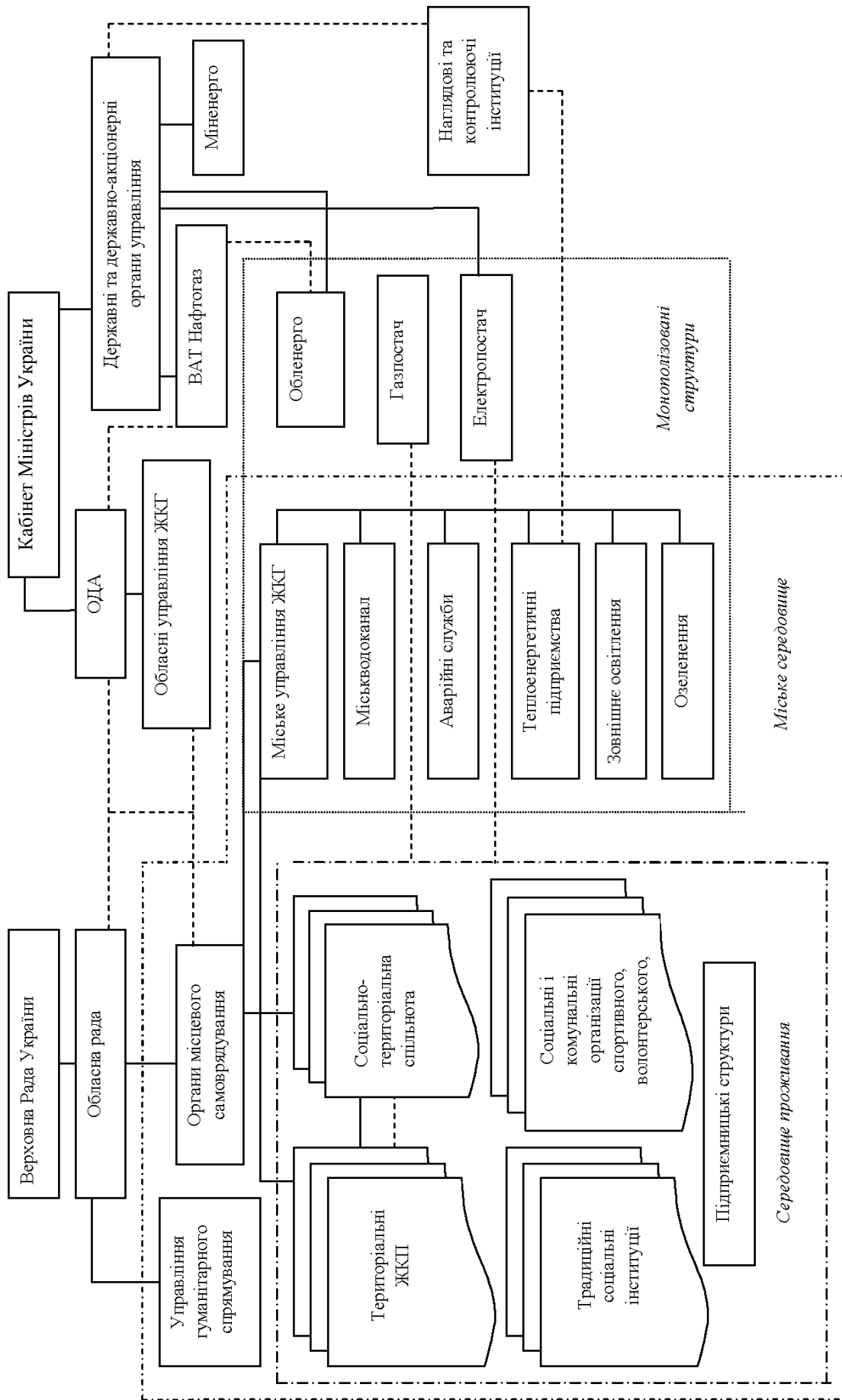


Рис. 2. Структура управління організаційно-економічного забезпечення та регулювання ЖКОН

Сучасне управління діяльністю підприємств у цій сфері в Україні характеризується недосконалістю системи організаційно-економічного забезпечення, про що свідчить неузгодженість пріоритетів взаємодії та критеріїв оцінювання результатів роботи, невідповідність науково-методичного і нормативно-правового забезпечення процесу ЖКОН та складність структурних взаємозв'язків його суб'єктів, серед яких значна частина має ознаки монополізації.

Класифікація житлово-комунальних підприємств, наведена в таблиці, дасть змогу оцінити багатогранність структурно-організаційних елементів процесу ЖКОН.

Класифікація житлово-комунальних підприємств

Класифікаційна ознака	Види житлово-комунальних підприємств
1 За формою власності	<ul style="list-style-type: none"> – комунальні – приватні – державні – колективні
2. За видом діяльності	<ul style="list-style-type: none"> – житлово-комунальні – теплопостачальні – газопостачальні – водопостачальні та водовідведення – сміттєзбиральні та сміттєпереробні – ремонтно-будівельні та інші
3 За джерелами фінансування	<ul style="list-style-type: none"> – підприємства, які повністю на бюджетному фінансуванні – підприємства, які частково покривають свої витрати власними доходами (бюджетні кошти виступають у формі дотацій); – підприємства, які повністю покривають витрати своїми доходами
4 За типом об'єкта (суб'єкта), на які спрямована діяльність підприємств	<ul style="list-style-type: none"> – підприємства, діяльність (роботи, послуги) яких скерована на споживачів (фізичних осіб); – підприємства, діяльність (роботи, послуги) яких спрямована на споживачів (юридичних осіб); – підприємства, діяльність (роботи, послуги) яких скерована на процеси як виробничого, так і невиробничого характеру
5. За спрямованістю задоволення потреб	<ul style="list-style-type: none"> – підприємства, що задовольняють житлово-комунальні потреби; – підприємства, що беруть участь у формуванні нових житлово-комунальних потреб
6. За соціальною орієнтацією	<ul style="list-style-type: none"> – підприємства, чутливі до соціальних потреб; – підприємства, які відгукуються на соціальний попит;
7. За методами роботи й пристосуванням до змін зовнішнього та внутрішнього середовищ	<ul style="list-style-type: none"> – адаптивні житлово-комунальні підприємства (гнучкі, органічні); – бюрократичні (громіздка чітка відповідальність, формалізовані правила та процедури)

В Україні і нині, незважаючи на дискусії про формування конкурентного середовища в житлово-комунальному господарстві, майже весь житловий фонд перебуває на балансі житлово-комунальних підприємств (колишніх ЖЕКів). Ці підприємства укладають договори від імені мешканців з усіма суміжними комунальними службами, деякі роботи виконують самі за принципом “сам собі замовляю, сам виконую, сам себе контролюю”. До того ж технологічні можливості цих підприємств потребують оновлення, яке забезпечило б вищу якість послуг та зниження їх вартості. Проте найбільшої уваги вимагає оновлення всіх елементів системи забезпечення якості житлово-комунальних послуг, яка охоплює питання стандартизації та сертифікації обладнання, витратних експлуатаційних матеріалів, методи оцінювання якості робіт, методичні засади регулювання взаємовідносин сторін – учасників процесу реалізації послуг. На наш погляд, важливим об'єктом інноваційного процесу в цій сфері послуг, враховуючи нерозвиненість виробництва власних

традиційних паливно-енергетичних ресурсів, є технологічні підходи до забезпечення цими ресурсами за рахунок нетрадиційних методів, які забезпечили б паливну енергомісткість.

Аналіз структури управління та нормативно-правового забезпечення діяльності реформованих житлово-комунальних підприємств (ЖКП) показує їх невідповідність потребам підвищення ефективності та дотримання науково-методичних принципів раціоналізації відносин замовників та виконавців послуг. Так, якщо раніше ці підприємства (колишні ЖЕКи) функціонували на засадах кошторисно-бюджетного забезпечення від місцевого самоврядування, котре само отримувало квартплату і повністю контролювало ситуацію, то нині на ЖКП поширюються всі регламенти нового Господарського кодексу у розділі „Про підприємства”. Це означає, що зростає віддаленість їх не тільки від замовників, але і від їхніх уповноважених органів місцевого самоврядування (ОМС). Можна вважати, що це стало однією з найважливіших причин погіршення роботи ЖКП та зростання невдоволення населення її результатами останнім часом.

Тобто проблема полягає в тому, що житлово-експлуатаційні організації, які є одночасно і замовником, і підрядником, не зацікавлені у появі конкурентів, не мають стимулів для покращення якості та здешевлення послуг.

На наш погляд, потрібно розділити функції управління та експлуатації житлового фонду. Тільки запровадження конкуренції в управлінні та обслуговуванні житла дасть змогу мешканцям вибрати ту організацію, яка забезпечить належну якість робіт і послуг за нижчою ціною. У цьому напрямі зроблено вже певні кроки, повільно, але все-таки зростає кількість приватизованих ЖЕКів, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), та все ж вони є швидше винятком. Таке об'єднання має право укладати договори на обслуговування і ремонт майна не лише з ЖЕКом, але й з будь-якою фізичною або юридичною особою. Але насправді вибір альтернатив дуже невеликий, оскільки ринок житлово-комунального обслуговування є досить монополізованим, приватних житлово-експлуатаційних підприємств все ще дуже мало, тому переважно об'єднанню доводиться укладати договори з тими самими ЖЕКами, навіть якщо рівень їхнього обслуговування мешканців не зовсім задовольняє.

Взаємодія і продуктивні відносини всіх елементів територіально організованої системи ЖКОН вимагають визначення чітких цілей і пріоритетів, регламентів, загальних і деталізованих за рівнями ієрархії показників і критеріїв ефективності, дотримання взаємних зобов'язань та відповідальності за результати, моніторингу й оцінювання динаміки їх реалізації з метою своєчасного виявлення потрібних змін та недопущення неконтрольованих відхилень. Різностатусність суб'єктів та соціально-економічних інституцій територіального організування процесу ЖКОН ускладнюють ефективне управління ним, у зв'язку з чим зроблено висновок про необхідність і важливість удосконалення науково-методичних засад і практики регулювання договірних відносин у цій сфері діяльності, зокрема угод на управління об'єктами, трудових контрактів різних рівнів як факторів зниження ризиків для власників і замовників.

Пропозиції з реформування ЖКП не мають системного характеру і не відповідають сучасним уявленням про стратегію розвитку цієї галузі, не враховують демографічної та екологічної ситуації в Україні, тенденції зміни структури житлового фонду та потреб населення. Очевидна відмінність рівня житлово-комунального обслуговування населення в Україні й у розвинених країнах світу і навіть у постсоціалістичних країнах Східної Європи зумовлює необхідність пошуку нових форм організації цієї діяльності з метою кращого забезпечення потреб населення у цих послугах. Недостатній зв'язок ЖКП зі службами соціально-культурного обслуговування місцевого самоврядування районного та обласного рівнів.

Залучення приватних підприємств є ефективним засобом максимізації економічної цінності житлово-комунальних послуг для кінцевих споживачів. Такий підхід передбачає поліпшення якості послуг, розширення сфери охоплення споживачів та зменшення в перспективі собівартості послуг. Приватні підприємства ЖКОН досягають ефективності в управлінні, підвищуючи операційну ефективність діяльності комунальних підприємств, впроваджуючи технічні та управлінські нововведення та мобілізуючи фінансові ресурси.

Як свідчить поки що невеликий досвід, приватні підприємства, що працюють в житлово-комунальному господарстві, досягають вищої ефективності в операційній діяльності порівняно з державними підприємствами. Це пояснюється тим, що приватні підприємства на цьому ринку намагаються спрощувати адміністративне управління і скорочувати персонал, зменшуючи цим свої витрати і зміцнюючи своє становище.

Для удосконалення системи управління підприємствами і організаціями житлово-комунального господарства необхідно забезпечити підвищення ролі та відповідальності органів місцевого самоврядування, самостійності та відповідальності суб'єктів господарювання різних форм власності, впорядкувати відносини власності у житловому фонді.

Висновки. Отже, потреба у реформуванні житлово-комунальної галузі, зокрема такої її ланки, як житлово-комунальні підприємства, є загально визнаною. Серед пропозицій з реформування – повна ліквідація житлово-комунальних підприємств і передавання їхніх функцій приватним структурам, об'єднанням співвласників, впровадження громадського контролю за роботою їхніх адміністрацій, зміна форм стимулювання працівників, створення регіональних комісій зі сприяння роботі ЖКП.

Перспективи подальших досліджень. Подальші дослідження доцільно спрямувати на розроблення конкретних заходів реформування житлово-комунального господарства, оснований на конкурентних та договірних відносинах між суб'єктами процесу житлово-комунального обслуговування.

1. Жданко Є.С. Напрями підвищення ефективності діяльності міських підприємств сфери життєзабезпечення // Вісник Донецького національного університету, сер.: В “Економіка і право”, вип. 2, Т 1. – 2010. – С. 117. 2. Віннікова І.І., Марчук С.В. Розвиток конкурентних відносин на ринку житлово-комунальних послуг // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. – № 5. – С. 72 – 75. 3. Солодкий В.О., Солодка Л.О. Становлення ринкових механізмів роботи житлово-комунального господарства України // Економічний простір. – 2008. – № 12/1. – С. 130 – 139. 4. Смерека С.Б. Технології антикризового управління розвитку житлово-комунальних послуг: сучасні тенденції та перспективи // Економічні науки. Серія “Економіка та менеджмент”: Збірник наукових праць. Луцький національний технічний університет. – Вип. 7 (26). Частина 3. – Луцьк. – 2010. – С. 3–13. 5. Шевчук В.В. Механізми забезпечення сталого розвитку житлово-комунального господарства України // Науково-технічний збірник. – 2010. – № 96. – С. 66 – 69. 6. Хвищун Н.В. Конкурентне середовище на ринку житлово-комунальних послуг // Економічні науки. – Серія “Регіональна економіка”. Збірник наукових праць. Луцький національний технічний університет. – Вип. 7 (27). Частина 5. – Луцьк. – 2010.