

Л.А. Бовш, канд. екон. наук (МАУП, Київ)

ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Розглянуто особливості інфраструктури ринку житлово-комунального господарства, правові та економічні основи його функціонування в Україні.

Рассмотрены особенности инфраструктуры рынка жилищно-коммунального хозяйства, правовые и экономические основы его функционирования в Украине.

The particularity of infrastructure market of dwelling-communal economy are considered, and also law's and economics' basis of its functions.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Ефективне функціонування ринкового механізму потребує високоорганізованої мережі спеціалізованих служб і організацій, які забезпечили б обслуговування суспільного виробництва. Узгодження і поєднання соціальних та економічних інтересів суб'єктів господарювання ускладнюється умовами обмеженості ресурсів та зростаючими потребами. Така ситуація на мікрорівні викликає ускладнення структури сфери виробництва і споживання, що створює перешкоди взаємодії економічного й інформаційно-комунікаційного характеру між виробниками та споживачами продукції (послуг). За цих обставин підвищується значення добре розвинутої ринкової інфраструктури, важливим елементом якої є соціальна інфраструктура.

Однією зі складових соціальної інфраструктури є галузь житлово-комунального господарства, яка забезпечує населення та організації необхідними житлово-комунальними послугами, суттєво впливає на розвиток економіки країни і є на сьогодні однією з найменш реформованих сфер національної економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми формування та функціонування інфраструктури ринку розглядаються у працях О.О. Беляєва, А.С. Савощенко, О.О. Шубіна, М.А. Белова, І.В. Сороки, В.Я. Кардаш та інших науковців. Основний акцент у роботах автори роблять на ринкову та виробничу інфраструктуру, залишаючи поза увагою соціальну. Тому необхідно з точки зору теорії та практики удосконалення умов функціонування соціальної інфраструктури, зокрема ринку послуг житлово-комунального

господарства (ЖКГ), здійснити дослідження її особливостей. Це дозволить адекватно відображати механізм реалізації підприємствами своїх суспільно-економічних функцій. Адже ефективна побудова інфраструктури ринку ЖКГ створює сприятливі умови для використання системи маркетингу як дієвого інструмента управління.

Мета та завдання статті. Метою дослідження є вивчення організації діяльності підприємств ЖКГ та обґрунтування їх місця в соціальній інфраструктурі. Завданням – дослідження особливостей їх функціонування в сучасних економічних умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження. Поняття «інфраструктура» перейшло в економічну термінологію з військової. Уперше цей термін був використаний в економічному аналізі для позначення об'єктів і споруд, які забезпечували життєздатність збройних сил, на початку ХХ ст. Дослівно «інфраструктура» означає основу, фундамент, внутрішню будову економічної системи.

Згідно з тлумаченнями, поширеними в економічній літературі, під інфраструктурою мають на увазі сукупність видів діяльності та відповідних суб'єктів, зайнятих обслуговуванням суспільного виробництва [1, с. 36]. З іншого боку, інфраструктуру можна розглядати як сукупність інститутів, систем, служб, підприємств, що обслуговують ринок і виконують певне призначення в забезпеченні нормального режиму його функціонування [2, с. 124]. На таке визначення ми й будемо спиратися в нашому дослідженні.

Загалом виникнення інфраструктури є результатом розвитку суспільства, поглиблення спеціалізації праці та постійно зростаючих соціально-економічних потреб. Високий рівень її розвитку дає можливість із максимальною повнотою, комплексно використати наявний економічний потенціал, скоротити тривалість виробничо-комерційного циклу, довести матеріальні блага до споживача, задовольнити його попит.

В інфраструктурі пов'язані між собою інститути діють у межах особливих ринків і виконують певні функції. Так, у розрізі системи маркетингу основними функціями підприємств ЖКГ є забезпечення нормальних житлових умов населенню, тому їх доцільно включати до соціальної інфраструктури.

Варто зазначити, що підприємства ЖКГ значною мірою беруть безпосередню та опосередковану участь у процесі надання послуг, проте не створюють кінцевий продукт. Функціональне їх призначення полягає в тому, що вони продовжують процес виробництва послуг, а праця, яка при цьому витрачається, збільшує вартість сукупного продукту. При цьому споживач отримує комплексну послугу з

обслуговування житла, що спрощує систему економічної взаємодії до двох елементів: „обслуговуюча компанія – споживач (мешканець будинку)”. Із цією метою комунальні підприємства з управління ЖКГ укладають угоди з організаціями, які прямо надають послуги з обслуговування будинків, або виступають посередниками між виробничими компаніями (рис. 1).



Рисунок 1 – Основні договірні відносини підприємств ЖКГ з обслуговування житлового фонду

Таким чином, підприємства ЖКГ є основними суб'єктами, які згідно з чинним законодавством здійснюють утримання, обслуговування, експлуатацію систем водо-, теплопостачання, водовідведення, газопостачання та іншого інженерного обладнання багатоквартирних житлових будинків; утримання, обслуговування і використання житлового фонду, надання житлово-комунальних послуг тощо.

Для глибшого розуміння ролі інфраструктури ринку послуг ЖКГ в економічній системі розглянемо її функції та характеристики (рис. 2).

Як видно з рис. 1 та 2, інфраструктура ринку послуг ЖКГ покликана забезпечити цивілізований характер діяльності ринкових суб'єктів (населення, підприємств, організацій тощо).

Її елементи не нав'язані суб'єктами ззовні, а породжені самими ринковими відносинами. Так, комунальні підприємства (зокрема Управління житловим господарством) здійснюють планування норм і нормативів витрат матеріалів, обґрунтування тарифів, формують

цільове фінансування на закупівлю матеріалів тощо. У свою чергу житлово-ремонтно-експлуатаційні організації (ЖРЕО) закуповують матеріали, здійснюють складське оброблення та використовують їх у процесі задоволення умов житлового обслуговування. У цьому полягає їхня комерційна функція.

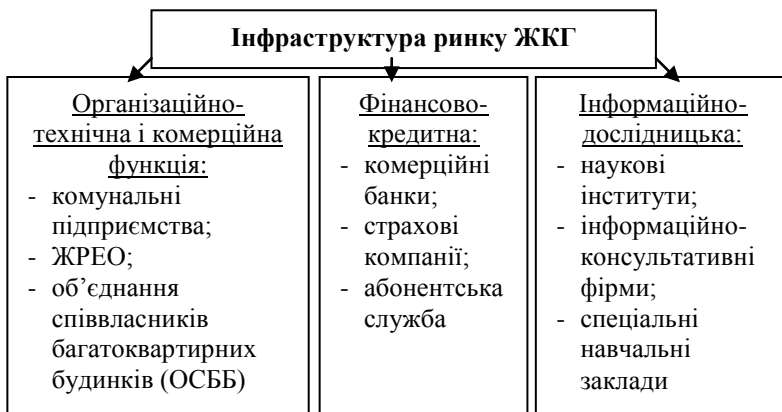


Рисунок 2 – Головні елементи інфраструктури послуг ЖКГ

Якщо комунальні підприємства та ЖРЕО здійснюють безпосередньо виробничо-технічні функції, організацію зі стягнення плати здійснює абонентська служба, підпорядкована управлінню ЖКГ, через мережу фінансових установ (зокрема, комерційні банки).

ОСББ здійснюють діяльність самостійно і є юридичною особою, яка самостійно стягує плату та здійснює розрахунки з обслуговуючими компаніями та підрядниками ремонтно-будівельних робіт.

Інформаційно-дослідницькі функції здійснюють наукові інститути при Міністерстві будівництва, архітектури та ЖКГ України, інформаційно-консультативні фірми (Житлово-комунальний союз), навчальні заклади (наприклад, Академія ЖКГ, м. Київ тощо).

Слід зазначити, що структура ЖКГ настільки складна, що її можна розглядати як централізовану систему. Оскільки ЖКГ об'єднує різні сфери соціального обслуговування населення, діяльність відповідних підприємств організовується як на локальному (у межах міста), так і регіональному ринках. Схему регіонального підпорядкування наведено на рис. 3.

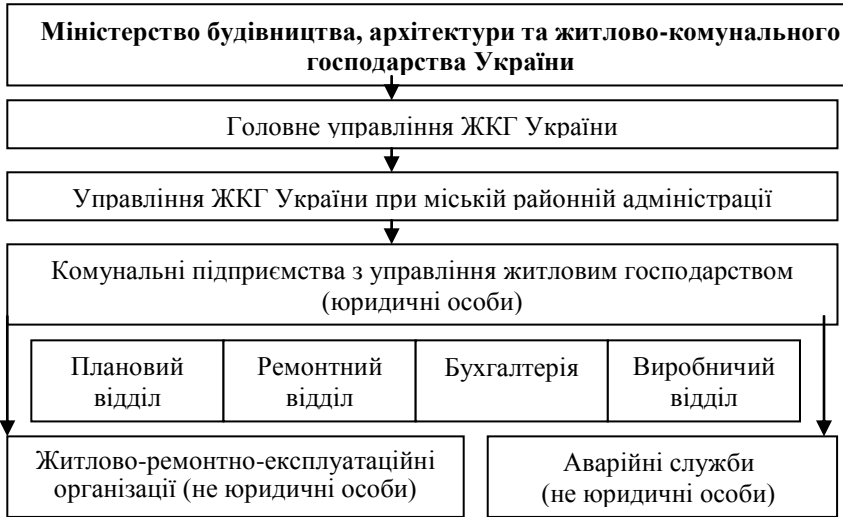


Рисунок 3 – Регіональне підпорядкування підприємств ЖКГ

Як видно з рис. 3, система, що сформована і діє на цей час, досить розгалужена і, з точки зору виконуваних функцій, раціональна. Проте викликає сумнів доцільність розмірів (за кількістю працюючих) окремих підрозділів, зокрема планового відділу. Це є однією з основних причин зростання витрат, що стримують ефективний розвиток інфраструктури послуг ЖКГ.

Крім того, незадовільна фінансова спроможність, що виникає внаслідок заборгованості населення з оплати послуг та низького рівня бюджетного фінансування, викликає відповідно низький рівень обслуговування підприємствами ЖКГ. Загалом основними проблемами, що стають перешкодами для розвитку житлово-комунального господарства України, є такі:

- погана керованість, неконтрольованість, низька якість роботи підприємств ЖКГ та послуг, що ними надаються;
- слабка фінансова спроможність житлово-комунальної сфери;
- застарілість будинків та їхнього оснащення (зокрема, системи енерго- та теплозабезпечення).

Аналіз ситуації на ринку ЖКГ показав, що протягом десятиліть накопичилося багато проблем, які потребують негайного вирішення. Якщо не вжити своєчасних заходів для їх вирішення, можливе погіршення стану житлового фонду та основних фондів підприємств, що є споживачами послуг. Це призведе до збільшення витрат енергоносіїв і кількості аварійних станів в інженерних системах,

суттєвого зростання обсягів капітальних і поточних ремонтів, а також подальшого зниження якості житлово-комунального обслуговування населення.

Так, постійно збільшується кількість звернень громадян із приводу якості надання житлово-комунальних послуг підприємствами галузі. Зокрема, споживачі скаржаться на неналежне утримання будинків та прибудинкових територій, несвоєчасне вивезення твердих побутових відходів, відсутність водопостачання та теплопостачання внаслідок проривів інженерних мереж, відсутність гарячого водопостачання в період опалювального сезону, поганий стан покриття тротуарів, вулично-дорожньої мережі, що призводить до незручностей для мешканців населених пунктів та поломок автотранспорту.

Несвоєчасна оплата за надані послуги, невиконання в повному обсязі ремонтних робіт, збільшення кількості звернень та скарг від населення свідчать про необхідність докорінного реформування галузі ЖКГ.

Вивчення інфраструктури ринку ЖКГ є важливою діючою силою в системі сучасного маркетингу, що допоможе визначити стратегію розвитку галузі та поліпшити комунікацію з населенням. Вибудова чіткої підпорядкованості з фінансовою та юридичною відповідальністю і дисципліною, кластеризація послуг у межах інфраструктури дозволять значно підвищити якість послуг, створити чітку схему ціноутворення та дадуть можливість залучити інвестиції. Для цього потрібно комплексно використовувати сучасні технології маркетингу.

Так, маркетинг передбачає управління ринком, спрямоване на здійснення обміну і встановлення економічних відносин з метою повного задоволення попиту споживачів. Сьогодні сфера ЖКГ виступає структурою, що являє собою закриту монополію¹. Відповідно, це означає, що у споживача послуг ЖКГ немає прийнятних для нього альтернатив. Тому особливої актуальності набуває створення державою конкурентних умов, тобто допуск у галузь підприємств приватної власності, наприклад об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які активізувались останніми роками.

¹ Закрита монополія – це монополія, захищена від конкуренції юридичними законами, при цьому одна фірма володіє винятковим правом на здійснення визначеного виду діяльності.

Так, станом на 1 вересня 2010 р. в державі функціонує 11222 ОСББ, у тому числі 907 об'єднань створено протягом 2010 р. Найбільш активно процес створення ОСББ відбувається в Донецькій області, де функціонує 2026 таких об'єднань, у т.ч. створено в поточному році 94, Дніпропетровській (відповідно 638/90) та Львівській (761/57) областях. Активно процес створення ОСББ проходить у Тернопільській області, де протягом 2010 р. започатковано 98 об'єднань, Миколаївській (80) та Херсонській (64) областях. Найнижчі показники створення ОСББ відзначено в Кіровоградській (4), Київській (6), Сумській (6), Житомирській (8) та Харківській (9) областях. Хоча рівень приватизації квартир становить 84%, ОСББ управляють лише 6,5% житла [3]. Такі показники демонструють поступове посилення конкуренції в галузі ЖКГ, що сприятиме підвищенню якості послуг і посиленню юридичної та фінансової відповідальності обслуговуючих компаній перед власниками квартир, будинків.

Висновки. Дослідження показало, що підприємствам ЖКГ, які є складовою соціальної інфраструктури, потрібно посилити рівень комунікації з населенням шляхом якісного надання не тільки матеріальних послуг, але й консультативних, інформаційних, адже допомагаючи своїм клієнтам, як фізичним, так і юридичним особам, вони виконують свої соціальні функції. Робота з пошуку шляхів удосконалення як самої інфраструктури, так і окремих підприємств повинна бути спрямована на підтримку належної якості споживчих послуг з урахуванням таких чинників, як ціна, обсяг і швидкість реагування на проблемні ситуації, збереження якості майна (житла) й уникнення ризиків щодо його псування. Таким чином, з'ясувавши сутність та особливості діяльності підприємств ЖКГ, слід визначати концепцію їх подальшого розвитку на локальному та регіональному рівнях.

Список літератури

1. Савощенко, А. С. Інфраструктура товарного ринку [Текст] : навч. посібник / А. С. Савощенко. – К. : КНЕУ, 2005. – 336 с.
2. Беляєв, О. О., Політична економія [Текст] : навч. посібник / О. О. Беляєв, А. С. Бебело. – К. : КНЕУ, 2001. – 328 с.
3. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <<http://www.niss.gov.ua>>.
4. Мазурчак, О. Робота Державної житлово-комунальної інспекції є переконливим фактором здійснення реформ у галузі на користь споживачам послуг [Текст] / О. Мазурчак // Місцеве самоврядування. – 2009. – №2 – С. 29.

Отримано 30.03.2011. ХДУХТ, Харків.

© Л.А. Бовш, 2011.