

На правах рукописи



ЖУРАВЛЕВА ОЛЬГА ВАЛЕРЬЕВНА

ФОРМИРОВАНИЕ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ РЫНКА ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, комплексами:
строительство, сфера услуг)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Иркутск 2004

Работа выполнена на кафедре «Экономики и государственного управления»
Байкальского государственного университета экономики и права

Научный руководитель: доктор экономических наук,
профессор Цвигун Ирина Всеволодовна

Официальные оппоненты: заслуженный деятель науки России,
доктор экономических наук,
профессор Бузырев Вячеслав Васильевич

доктор экономических наук,
профессор Светник Тамара Васильевна

Ведущая организация: Иркутский государственный технический
университет

Защита диссертации состоится 17 июня 2004г. в 12 часов на заседании
Диссертационного Совета К.212.070.02 при Байкальском государственном
университете экономики и права по адресу: 664015, г.Иркутск, ул. Карла
Маркса, 24, корпус 9, зал заседаний Ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Байкальского
государственного университета экономики и права по адресу: 664015,
г.Иркутск, ул. Ленина, 11, корпус 2, ауд.101.

Автореферат разослан 17 мая 2004г.

Ученый секретарь Диссертационного совета

Кандидат экономических наук, доцент



О.В. Чистякова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью решения ряда теоретических и практических задач, касающихся перехода к конкурентным отношениям в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Процессы разгосударствления и приватизации жилищного фонда, начавшиеся в России после принятия в 1991 году Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» резко изменили структуру собственности на жилье. На смену монопольному господству государства в жилищной сфере приходит многообразие форм собственности и видов хозяйствования, что приводит к необходимости развития новых экономических взаимоотношений между собственниками жилищного фонда, производителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), органами государственного управления. Эффективное хозяйствование всех субъектов экономических отношений может обеспечить только рыночная система, главной движущей силой которой является конкуренция. Разгосударствление и приватизация образуют лишь объективную основу формирования конкурентной среды рыночной экономики в целом.

Проводимая достаточно длительное время реформа ЖКХ России не обеспечила перевод данной сферы на рыночные принципы хозяйствования.

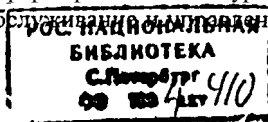
Имея в настоящее время разнообразие форм собственности на жилье, не наблюдается эффективной деятельности субъектов экономических отношений. До сих пор конкурентные отношения не стали нормой в данной сфере народного хозяйства России.

Очевидна необходимость исследования причин сложившегося положения, обобщения теоретических взглядов и систематизации зарубежного и отечественного опыта по данной проблеме с целью решения задачи формирования конкурентных отношений в сфере ЖКХ.

Степень разработанности проблемы.

Изучению проблем, связанных с реформированием ЖКХ, формированием новых экономических отношений в этой сфере, в последнее десятилетие уделяется достаточно внимания в трудах и исследованиях отечественных и зарубежных ученых и специалистов: Т.Д. Белкиной, В.В. Бузырева, О.Э. Бессоновой, А.А. Дронова, А.Желтова, Н. Косаревой, С.Г. Крапчан, М.В. Пинегиной, С.Д. Сиваева, Ф.Г. Таги-Задэ, Л.Н. Чернышева, И.В. Цвигун, М.Д. Шапиро, С.В. Щепиной, В. Кнупфера, Р. О'Салливана, Г. Поляковского, П. Корзелиуса, М. Туреля, Р. Страйка, М. Хилланд и других. Проблематике организации и управления конкурсными закупками продукции и услуг посвящены работы В. Малочко, Н.В. Нестеровича, В.И. Смирнова, А.Г. Свинарченко и других.

Комплексное изучение вопросов формирования конкурентной среды рынка ЖКУ, проведения конкурсов на обслуживание жилищным



фондом отсутствует, что определяет актуальность данного исследования, его цель, задачи, предмет и объект.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы заключается в систематизации теоретических положений и разработке методических рекомендаций по формированию конкурентной среды рынка ЖКУ, позволяющих обеспечить эффективное хозяйствование всех субъектов экономических отношений и повышение удовлетворенности собственников жилья качеством его обслуживания.

Исходя из поставленной цели, в диссертации решены следующие задачи:

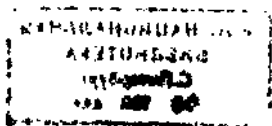
- уточнение основных понятий, связанных с рынком ЖКУ и спецификой жилищно-коммунальных услуг;
- определение факторов, оказывающих влияние на уровень монополизации российского рынка ЖКУ и потерь, которые несет общество от существования монополии на рынке ЖКУ;
- изучение зарубежного опыта функционирования рынка ЖКУ;
- анализ условий формирования конкурентного рынка ЖКУ в России; анализ возможности привлечения организаций малого и среднего бизнеса на рынок ЖКУ; выявление барьеров, сдерживающих вхождение организаций малого и среднего бизнеса на рынок ЖКУ;
- определение готовности населения и организаций жилищной сферы к функционированию в условиях конкурентной среды;
- определение задач и разработка мероприятий, способствующих формированию благоприятной внешней среды для развития предпринимательства в сфере ЖКУ;
- разработка методических рекомендаций по планированию конкурсного отбора организаций на оказание услуг по управлению жилищным фондом;
- разработка методических положений оценки качества услуг по управлению жилищным фондом.

Объектом исследования являются экономические отношения между участниками рынка ЖКУ.

Предметом исследования является процесс формирования конкурентного рынка ЖКУ муниципального образования.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных авторов по вопросам жилищной экономики, реформирования ЖКУ России; организации конкурсных торгов на закупку товаров, работ и услуг. В процессе исследования использованы действующие законодательные и нормативные акты РФ, постановления Правительства РФ и региональных органов исполнительной власти по жилищной сфере.

В работе также использованы официальные документы государственной, региональной и отраслевой статистики, первичный материал, собранный и обработанный автором.



Решение поставленных задач осуществлялось на основе системного подхода с использованием приемов структурного, статистического, сравнительного анализа, метода обобщения и синтеза, социологического исследования.

В процессе исследования получены следующие результаты:

1. Уточнены базовые понятия, касающиеся рынка ЖКУ, выявлены условия функционирования рынка ЖКУ России; рассмотрена субъектная структура, взаимосвязи основных субъектов рынка; изучен зарубежный опыт функционирования рынка ЖКУ с точки зрения позитивного влияния конкуренции между производителями ЖКУ на социальную и экономическую жизнь общества.

2. Доказана необходимость и возможность формирования конкурентной среды рынка ЖКУ России на основе проведенного анализа функционирования организаций малого и среднего бизнеса.

3. Выявлена готовность основных субъектов рынка ЖКУ к деятельности в условиях конкурентной среды рынка ЖКУ на основе проведенного опроса населения и организаций, осуществляющих в настоящее время деятельность на рынке ЖКУ (муниципальных и частных).

4. Определен комплекс мероприятий, реализация которых позволит создать благоприятные условия для привлечения субъектов малого предпринимательства в сферу управления и обслуживания жилищного фонда.

5. Разработаны методические рекомендации по планированию конкурсного отбора управляющих компаний, который является основой для формирования и функционирования конкурентного рынка ЖКУ.

6. Разработаны методические положения оценки качества услуг по управлению жилищным фондом.

Научная новизна исследования.

Полученные в ходе исследования результаты и выводы имеют элементы научной новизны.

По специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, комплексами: строительство) элементы научной новизны заключаются в следующем.

1. Уточнены понятие жилищного фонда и его характеристики, что позволило в данной работе четко обозначить границы исследуемых процессов, применяемые методы и средства, приоритеты и взаимосвязи.

2. Доказано наличие потерь, которые несет общество от существования монополии на рынке ЖКУ через оплату завышенных производителями издержек на оказание услуг.

3. Предложена субъектная структура конкурентного рынка ЖКУ муниципального образования, разработаны мероприятия, реализация которых позволит преодолеть барьеры и создать благоприятные условия для привлечения субъектов малого предпринимательства в сферу управления и обслуживания жилищного фонда и объектов коммунального назначения.

По специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, комплексами: сфера услуг) элементы научной новизны заключаются в следующем.

1. Уточнены понятие жилищно-коммунальных услуг и их специфика, предложена классификация ЖКУ, призванная решить задачу упорядочения процессов их учета и стандартизации, организации и контроля деятельности предприятий на рынке ЖКУ.

2. Определены критерии отбора участников конкурса на оказание услуг по управлению жилищным фондом с учетом градации жилья по различным категориям (элитное, доступное, социальное) и разработаны методические положения по оценке качества услуг по управлению жилищным фондом.

Обоснованность и достоверность выводов и результатов.

Обоснованность и достоверность научных положений и практических выводов обеспечена использованием современных теоретической и информационной баз исследования, включая зарубежные и российские источники. В работе использованы монографии, научно-практические статьи российских и зарубежных авторов в области экономики и управления жилищной сферой, организации конкурсных закупок товаров, работ и услуг, региональной экономики, городского хозяйства. Результаты исследования базируются на использовании федеральных и региональных нормативно-правовых актов, других официальных материалов федеральных и региональных органов власти, статистических сборников Иркутского областного комитета государственной статистики, Госкомстата России, а также информационных ресурсов глобальной сети Internet.

Практическая значимость исследования. Разработанный подход к формированию конкурентного рынка ЖКУ позволит органам местного самоуправления создать благоприятную внешнюю среду развития предпринимательства в сфере ЖКХ. Использование при проведении конкурсов на оказание услуг по управлению жилищным фондом разработанных в работе критериев отбора участников, позволит создать базу для развития конкурентности, что будет способствовать развитию отрасли ЖКХ муниципального образования. Использование методических положений по оценке качества услуг даст собственнику инструмент для построения эффективных взаимоотношений с управляющей компанией.

Результаты исследования, могут быть использованы:

- участниками рынка ЖКУ (органы местного самоуправления, ТСЖ, управляющие компании, подрядные организации и др.) - для повышении эффективности своей деятельности, социальной стабильности общества через функционирование основных хозяйствующих субъектов рынка на основе конкурентности;

- органами государственной власти и власти субъектов РФ - при подготовке программных документов по разработке и реализации жилищной

политики, в процессе совершенствования нормативно-правовой, и методической базы, регулирующей отношения на рынке ЖКУ;

- в учебном процессе вузов (включая программы подготовки и переподготовки кадров и повышения квалификации) в учебных курсах «Жилищная экономика», «Технологии управления ЖКХ».

Апробация результатов исследования.

Основные положения диссертационной работы обсуждались и получили положительную оценку на научно-практической конференции «Город Иркутск в III-ем тысячелетии» (Иркутск, 2000г.), в работе круглого стола при Администрации г.Иркутска «Проблемы и перспективы развития ЖКХ г. Иркутска» (Иркутск, 2003г.), на научно-практической конференции по стратегическим вопросам реформы ЖКХ (Иркутск, 2003г.), на научно-практических конференциях аспирантов и их руководителей Байкальского государственного университета экономики и права (БГУЭП) (Иркутск, 2001, 2002, 2003гг.), научных семинарах кафедры экономики и государственного управления БГУЭП. Отдельные выводы и рекомендации, изложенные в диссертации, использованы при разработке учебной программы «Подготовка профессиональных управляющих в сфере ЖКХ», реализуемой Восточно-Сибирским Центром подготовки специалистов ЖКХ БГУЭП.

Результаты научных исследований, проведенных автором в составе рабочей группы по выполнению хоз.договорных научно-исследовательских тем: «Управление жилищным фондом в новых экономических условиях» (рег.№01.20.0106032), «Разработка программы привлечения субъектов малого предпринимательства в сферу ЖКХ» (рег.№01.20.0309073) послужили основанием для разработки ряда документов по реформированию ЖКХ в Иркутской области. Результаты диссертационного исследования использованы Комитетом по жилищной политике Администрации Иркутской области при разработке подпрограммы. «Привлечение субъектов малого предпринимательства в сферу ЖКХ» областной государственной целевой Программы реформирования ЖКХ Иркутской области до 2006г.

Основные положения диссертационной работы опубликованы в 10 научных работах, общим объемом 8,75 п.л. (авторских 5,3 п.л.).

Структура и объем работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Основное содержание изложено на 144 страницах машинописного текста, работа включает 14 рисунков, 16 таблиц, список литературы из 121 наименования, 4 приложения.

Во введении обоснована актуальность темы диссертации, дана характеристика изученности проблемы, определены цели, задачи, объект и предмет исследования, выделены результаты проведенного исследования, основные элементы его научной новизны и практической значимости.

В первой главе «Теоретические основы становления и функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг» уточнены основные понятия, термины, определения связанные с рынком и спецификой ЖКУ; определен уровень

монополизации рынка ЖКУ России; рассмотрен зарубежный опыт функционирования рынка ЖКУ.

Во второй главе «Анализ функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг России на современном этапе» проведен анализ реализации условий формирования конкурентного рынка ЖКУ в России и Иркутской области; дан анализ привлечения организаций малого и среднего бизнеса на рынок ЖКУ России; по данным проведенного опроса населения и организаций жилищной сферы г. Иркутска, проанализирована степень их готовности функционировать в условиях конкурентного рынка ЖКУ.

В третьей главе «Методические положения формирования конкурентной среды рынка жилищно-коммунальных услуг» предложены рекомендации по созданию условий формирования благоприятной внешней среды для развития предпринимательства в сфере ЖКХ, разработаны методические положения по планированию конкурсного отбора управляющих компаний и оценке качества услуг по управлению жилищным фондом.

В заключении приводятся основные результаты и выводы диссертационного исследования.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ АВТОРОМ НА ЗАЩИТУ

1. Уточнение основных понятий, касающихся рынка ЖКУ, позволяет четко обозначить границы исследуемых процессов, применяемые методы и средства, приоритеты и взаимосвязи.

Решение любой проблемы необходимо начинать с однозначного и точного определения терминов и понятий в конкретной области знаний. Проведенное исследование по формированию конкурентного рынка ЖКУ показало, что здесь существует терминологическая путаница. В процессе исследования установлено, что в литературе и в нормативных документах, регламентирующих деятельность в жилищной сфере, понятия: квартира, жилой дом, жилое помещение, жилое здание, жилище, жилищный фонд, рассматриваются как синонимы, хотя они определяют различное состояние жилища. В работе автором проведено разграничение данных понятий и определена их иерархическая структура (рис.1). Из рассмотренной группы терминов, базовым в исследовании определено понятие «жилищный фонд», поскольку при оказании ЖКУ чаще всего используется именно понятие «жилищный фонд» как объект выполнения конкретных работ.

Жилищный фонд, как сложный объект, продуцирует поток услуг разнообразного характера, которые условно можно рассматривать с двух позиций: услуга как выгода или ценность, приобретаемого товара, с другой стороны - услуга как действие, не приводящее к обладанию чем-либо. Согласно положений экономической теории, услуги также можно условно разделить на две группы, исходя из характера их предоставления - это свободные услуги и экономические (рис. 2).

Разграничение потока услуг на две группы имеет принципиальное значение. Как свободные, так и экономические услуги, предоставляемые жильем, существенны. Однако, свободные услуги относятся к рынку жилья, потому как являются характеристиками жилищного фонда, выгодой, которую имеют собственники того или иного жилья. Экономические услуги составляют основу рынка жилищно-коммунальных, услуг, являясь результатом деятельности организаций ЖКХ по отношению к жилищному фонду. Конечным потребителем данных услуг является население, проживающее в конкретном жилищном фонде.

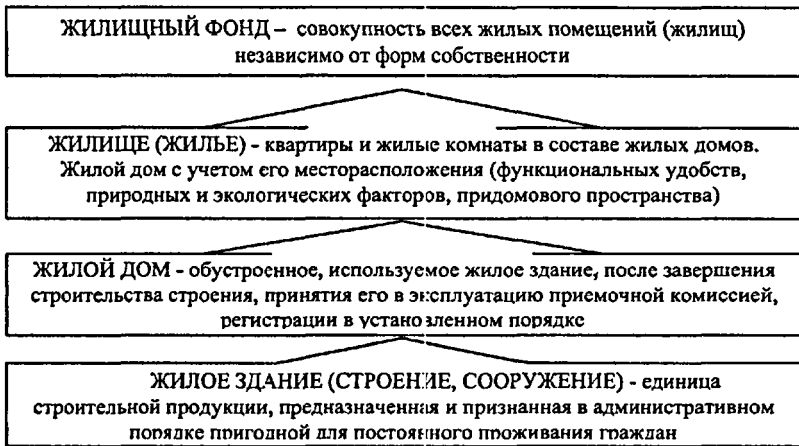


Рис. 1. Иерархия понятий, используемых в жилищной сфере

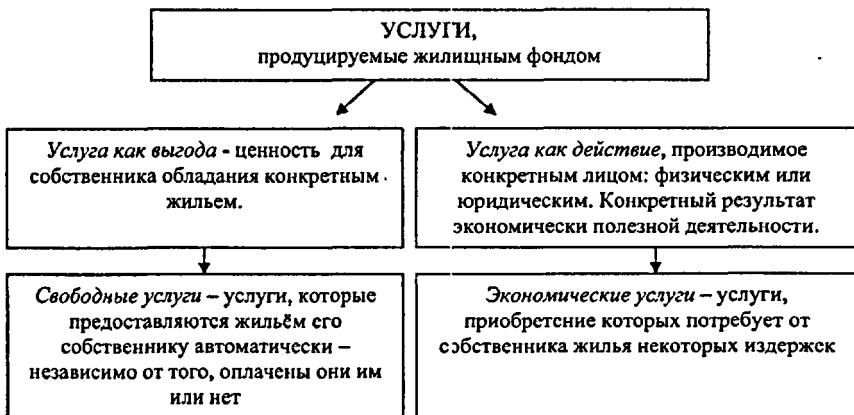


Рис. 2. Разделение услуг по характеру их предоставления

До недавнего времени в законодательных и нормативно-правовых актах РФ определение термина «жилищно-коммунальные услуги» отсутствовало, и впервые было дано в государственном стандарте РФ - ГОСТ Р51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия».

Однако, определение термина «жилищно-коммунальные услуги», данное в ГОСТе, также было подвержено терминологической путанице, существующей в нормативных документах, регламентирующих деятельность в жилищной сфере. Взяв за основу определение ГОСТа и учитывая то, что ЖКУ, производимые жилищным фондом, относятся к категории экономических услуг, автором была дана своя трактовка термина «жилищно-коммунальные услуги» - *это экономические услуги*, под которыми подразумеваются *действия*, производимые физическим или юридическим лицом по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния *жилищного фонда*, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды.

Спектр услуг, производимых жилищным фондом достаточно широк, что вызывает необходимость их классификации. Классификация, предложенная в работе, будет способствовать устранению затруднений и противоречий при разработке нормативных документов, учете и стандартизации услуг и деятельности по их обеспечению (табл.1). Следует отметить, что приведенная классификационная структура остается открытой и может быть дополнена и расширена при дальнейших исследованиях рынка ЖКУ.

Таблица 1

Классификация услуг, производимых жилищным фондом

Критерий классификации	Вид услуги
по характеру предоставления	- экономические - свободные
по характеру потребления	- индивидуальные - коллективные
по методу доведения до потребителей	- коммунальные услуги - жилищные услуги
по степени механизации работ	- услуги с механизированным выполнением работ - услуги с частично-механизированным выполнением работ - услуги с ручным выполнением работ
по степени контакта с потребителями	- услуги со средней степенью контактов - услуги с низкой степенью контактов
по уровню образования работников	- услуги, для оказания которых требуются специальные знания и навыки - услуги, для оказания которых не требуется специальное образование
по уровню оплаты населением	- платные услуги - бесплатные услуги - льготные услуги

Продолжение таблицы 1

по степени регулирования тарифов	- услуги, формирование тарифов на которые регулируется органами власти - услуги, цены на которые формируются на основе спроса и предложения
по объекту стандартизации	- услуги, у которых стандартизации подлежит процесс их оказания - услуги, у которых стандартизации подлежит результат их оказания
по степени монополизированности рынка услуг	- услуги, технология предоставления которых позволяет предоставлять их <i>на конкурсной основе</i> - услуги, технология предоставления которых позволяет предоставлять их только <i>на монопольной основе</i>
по степени комфортности жилища	- стандартные услуги (для муниципального жилья) - услуги по жилищному комфорту (для доступного (социально-частного) жилья) - элитарные услуги (для элитного жилья)

2. Российское общество несет ущерб от существования монополии на рынке ЖКУ через оплату населением завышенных издержек, на оказание ЖКУ.

Под рынком, в широком значении, понимают «механизм, позволяющий покупателям и продавцам совместно устанавливать цены и обмениваться товарами и услугами». Для каждого товара и услуги существует свой рынок. В совокупности все покупатели, продавцы и производители ЖКУ, взаимодействуя (вступая в отношения купли-продажи) образуют рынок ЖКУ. В работе исследуется рынок ЖКУ в целом, при этом, возможно, отдельно рассматривать рынок жилищных услуг, рынок коммунальных услуг.

Современный- российский рынок ЖКУ нельзя считать совершенно конкурентным, скорее он тяготеет к своей противоположности — монополии.

На уровень монополизации российского рынка ЖКУ оказывают влияние различные факторы, к которым автором в работе отнесены следующие:

- тип района или населенного пункта;
- взаимозаменяемость различных услуг;
- государственная политика целенаправленного создания монополии на протяжении нескольких десятилетий;
- технологические причины.

В случае доминирования монопольной власти общество несет существенные издержки. Автором наглядно показан ущерб, который несет общество от монополии на рынке ЖКУ, и в особенности на рынке жилищных услуг, на модели взаимодействия спроса и предложения применительно к сфере ЖКХ (рис.3).

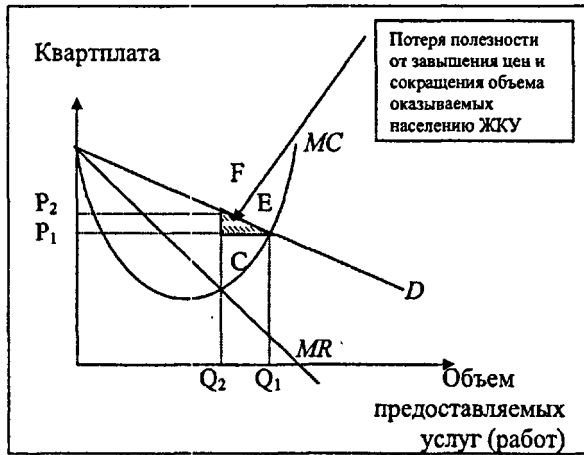


Рис.3. Ущерб от монополии на рынке ЖКУ для общества¹

В условиях конкуренции, цена на рынке равна предельным издержкам (MC), таким образом, на конкурентном рынке ЖКУ квартплата была бы равна P_1 при объеме предоставляемых услуг Q_1 . Монополисту же выгодно работать при равенстве предельных доходов (MR) и предельных издержек (MC). Следовательно, на монополизированном рынке ЖКУ, предприятиям достаточно производить объем услуг в размере Q_2 , поднимая при этом цену до уровня P_2 . Цена, как известно, подразумевает прибыль, о которой в данном случае не может идти и речи, т.к. в ЖКХ до сих пор работает затратный механизм планирования. Классик экономической теории, Э.Чемберлин, утверждает, что основное проявление монополии заключается в увеличении издержек (по сравнению с состоянием конкуренции), а вовсе не в завышении прибыли². В условиях достаточно высокой монополизации цены растут не вследствие завышения прибыли, а вследствие увеличения издержек, обусловленного одновременным падением эффективности работ и ростом заработной платы. Монополист, используя свое положение, сокращает объем оказываемых услуг, соответственно снижая качество и надежность их предоставления. В этом и заключается главный ущерб для общества от монополии. При объеме предоставляемых услуг Q_2 , затраты на их производство низки (т. F), а т.к. полезность этих услуг для общества высока, то для удовлетворения потребностей населения необходимо увеличивать объем производства до тех пор, пока полезность не будет равна издержкам (точка E). Монополия же этому препятствует. Поэтому актуальными задачами

¹ Условные обозначения: MR - кривая предельного дохода, MC - кривая предельных издержек, D - линия спроса

² Чемберлин Э. Теория монополистической конкуренции: (Реориентация теории стоимости). Пер. с англ./Под ред. Ю.Я. Ольсевича. - М.: Э «жомика», 1996. - 351с.

сегодняшнего дня являются как контроль за деятельностью предприятий монополистов-производителей коммунальных услуг, так и создание конкурентной среды в сфере предоставления жилищных услуг и услуг по управлению жилищным фондом.

3. Адаптация зарубежного опыта формирования и функционирования конкурентного рынка ЖКУ к российским условиям, даст возможность - конкретному муниципальному образованию < выбора наиболее рационального варианта организации системы управления ЖКХ в соответствии с социально-экономическим положением данного муниципального образования.

Обращение к зарубежному опыту функционирования рынка ЖКУ позволило представить принципы существования и взаимодействия основных субъектов системы жилищно-коммунального обслуживания, организованной на основе конкурентности."

В исследовании автором рассмотрен зарубежный опыт по трем позициям:

- структура рынка ЖКУ;
- участие жителей в управлении жильем;
- социальная поддержка государства (местных органов власти).

Основные субъекты рынка ЖКУ проанализированных зарубежных стран с развитой рыночной экономикой (Германия, Шотландия, Нидерланды, США) функционируют в условиях конкурентной среды (табл.2). Владельцы индивидуальных домов сами выбирают фирму, предоставляющую ЖКУ, а в кооперативах, кондоминиумах и муниципальных домах этот выбор делают управляющие имуществом, заключающие договоры на оказание ЖКУ с частными фирмами.

Жители принимают активное участие в осуществляемой жилищной политике местных властей и мероприятиях, осуществляемых домовладельцами. **В Германии** в качестве органа сообщества домовладельцев выступает Собрание домовладельцев. **В Шотландии** жильцы имеют возможность принять участие в жилищной политике местных властей через Организации Управления жильцов. **В Нидерландах** один или более жильцов (или их представителей) получают место в правлении Жилищного Объединения или в его Совете Директоров. Существуют комиссии жильцов, которые проводят консультации с сотрудниками объединений по каждодневным вопросам, связанным с жильем. Существует Совет, состоящий как из арендодателей, так и съемщиков, обсуждающий с правлением Объединения основные положения политики, например, политики сдачи в аренду, поддержания технического состояния и решения о сносе или продаже жилья.

Основные субъекты рынка ЖКУ зарубежных стран

Субъекты рынка, реализующие функции собственника	Субъекты рынка, реализующие функции управления	Субъекты рынка, реализующие функции обслуживания
<ul style="list-style-type: none"> - частные владельцы; - кондоминиумы; - кооперативы; - местные органы самоуправления. 	<p>Германия</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилищно-строительные и управленческие компании, учрежденные в форме ООО; - административные подструктуры муниципальных образований; - управляющий конкретным жилищным объектом («Хозяин дома») <p>США</p> <ul style="list-style-type: none"> - управляющие компании; - фирмы по управлению активами <p>Шотландия</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилищные отделы при местных Советах; - частные управляющие компании и лица <p>Нидерланды</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилищные объединения. 	<p>Малые и средние предприятия любых форм собственности, функционирующие на договорной основе.</p>

Государство в лице федеральных или местных органов власти оказывает социальную поддержку населению в жилищных вопросах. В **Германии** существуют разные варианты поощрения приватизации и реструктуризации (санации) ЖФ через выделение дотаций и льготных кредитов. Действует политика поощрения государственными органами модернизации и ремонта ЖФ через предоставление налоговых льгот, льготных ссуд (низкий процент за кредит, твердые проценты на 10 лет и т.д.), содействие муниципальным программам городского строительства (дотации, ссуды, частичное возмещение расходов). При выдаче пособий на пользование жильем (аналогично нашим жилищным субсидиям для малоимущего населения) соблюдается принцип адресности. Пособие предоставляется в зависимости от социального положения отдельного лица или семьи, занимающих жилое помещение. Социальный подход к предоставлению пособия не позволяет исключить собственников жилья из круга лиц, получающих "пособие". В **Шотландии** Местные Советы берут на себя финансирование, которое может осуществляться в форме выделения средств организациям жильцов на благоустройство территории, оборудование, оплату текущих расходов, подготовку и зарплату персоналу. Многие Советы занимаются созданием групп и федераций жильцов. С 1988 г. местные власти организуют Обязательный тендер на выполнение всех физических работ, с 1992 г. - Обязательный Тендер на предоставление управленческих услуг в жилищном хозяйстве.

Исследование зарубежного рынка ЖКУ показало осознанное участие жителей в эксплуатации жилья; разделение функций собственников жилищного

фонда, заказчиков ЖКУ и подрядных организаций; участие государства через местные органы власти в поддержке малоимущих слоев населения; функционирование организаций на рынке ЖКУ на конкурентной основе, как в управлении жилищным фондом, так и в его обслуживании.

4. Развитие конкурентных отношений на российском рынке ЖКУ даст возможность выхода на рынок предприятиям малого и среднего бизнеса, нацеленных на повышение качества услуг по управлению и обслуживанию жилищного фонда.

Система жилищно-коммунального обслуживания России, организованная на основе конкурентности, представляется автором через существование и взаимодействие основных субъектов рынка ЖКУ (табл. 3).

Таблица 3

Основные субъекты рынка ЖКУ России

Субъекты рынка, реализующие функции собственника	Субъекты рынка, реализующие функции управления	Субъекты рынка, реализующие функции обслуживания
<ul style="list-style-type: none"> - частные владельцы; - кондоминиумы; - кооперативы; - муниципалитеты; - органы государственной власти. 	<ul style="list-style-type: none"> - службы Заказчика (службы Единого Заказчика); - управляющие компании; - управляющий конкретным жилищным объектом («Хозяин дома»). 	<p>Малые и средние предприятия любых форм собственности, функционирующие на договорной основе.</p>

Для выявления реальных возможностей привлечения на рынок ЖКУ предприятий малого и среднего бизнеса в диссертации выполнен анализ формирования конкурентных отношений на российском рынке ЖКУ в соответствии с реформой ЖКХ. Установлена масштабность и глобальность работ в данном направлении: произошли изменения в структуре собственности на жилищный фонд, развивается система самоуправления граждан и создания ТСЖ, ограничивается государственный контроль над ценами, осуществляется социальная поддержка населения, развивается нормативно-законодательная база, выстраивается система конкурсного отбора подрядных организаций на оказание ЖКУ. Однако преобразования идут медленными темпами, встречая массу препятствий на своем пути. Зачастую решаются только локальные задачи, отсутствует системная реализация комплекса мероприятий.

Основной движущей силой формирования конкурентной среды рынка ЖКУ являются организации малого и среднего бизнеса. Проведение конкурсов - это один из наиболее действенных инструментов привлечения субъектов малого бизнеса на рынок того или иного товара, услуги, в том числе ЖКУ. Начиная с 1994г. различные регионы России включились в процесс конкурсного отбора подрядчиков на оказание ЖКУ. Так, за период 1997-2000гг.

было проведено более 3500 конкурсов. В ряде муниципалитетов на конкурсной основе обслуживается 30-40% жилищного фонда, в отдельных городах эта доля достигает 80-100%. Однако зачастую конкурсные процедуры превращаются для жилищных организаций в обременительную формальность. Становится невозможным добиться полноценных договорных отношений в условиях нестабильного и недостаточного финансирования, что является основной причиной, сдерживающей эффективное проведение конкурсов. Одной из проблем, с которой сталкиваются организаторы конкурсов, является отсутствие других участников конкурса, кроме муниципальных предприятий ЖКХ. Рынок ЖКУ в настоящее время является малопривлекательным в силу низкой доходности и высокой степени риска задержки платежей заказчиком. Многие проблемы не удастся решить, пока сохраняется монопольное положение Служб заказчика, предоставляющих услуги по управлению жилищным и нежилым фондом, в то время как рынок этих видов услуг является потенциально конкурентным. Выходом из этой ситуации является привлечение частных компаний к управлению жилищным фондом и Иркутская область является лидером в данном процессе, где проводится эксперимент по внедрению рыночных принципов в управлении жилищным фондом в ряде муниципальных образований через реализацию «пилотных» проектов. Анализ деятельности «пилотных» проектов, реализуемых в г. Ангарске, за год работы показал эффективность деятельности частных компаний в управлении жилищным фондом города.

Чтобы «пилотные» проекты по созданию управляющих компаний в сфере ЖКХ стали реальностью и получили распространение необходимо преодолеть барьеры, которые сдерживают вхождение организаций малого и среднего бизнеса на рынок ЖКУ. Свободный вход на рынок новых производителей означает, что административные и институциональные барьеры устранены полностью, а экономические не обременительны для большинства потенциальных производителей (табл. 4).

Опрос населения г.Иркутска показал его лояльность к выходу на рынок ЖКУ предприятий малого и среднего бизнеса, с которыми связываются ожидания качества предоставления ЖКУ. Опрос руководителей малых ремонтно-строительных предприятий г.Иркутска и директоров муниципальных жилищных организаций показал полярность их мнений относительно готовности к работе в конкурентных условиях (таблица 5, рис. 4.).

Существующее положение вещей устраивает руководителей жилищно-эксплуатационных участков, сотрудничать с управляющей компанией они не желают, также, как и участвовать в конкурсных торгах на право обслуживания жилищного фонда. Субъекты малого предпринимательства, напротив, демонстрируют высокий уровень заинтересованности в деятельности на рынке ЖКУ, который может предоставить им дополнительные возможности для расширения своего бизнеса.

Все это свидетельствует о необходимости перестройки структуры управления ЖКХ, создания новых структур (управляющих компаний,

подрядных организаций), формирующих конкурентный рынок ЖКУ. Однако в данном процессе необходимо учитывать опыт и потенциал, наработанный за годы хозяйствования существующими структурами ЖКХ.

Таблица 4

Входные барьеры на рынок ЖКУ и возможные пути их преодоления

ВХОДНЫЕ БАРЬЕРЫ НА РЫНОК ЖКУ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ УСЛУГ		
<i>Административные – Законодательные ограничения на осуществление определенных видов деятельности для отдельных категорий потенциальных производителей ЖКУ</i>	<i>Экономические – Дефицит ресурсов у потенциальных производителей ЖКУ</i>	<i>Институциональные – Отсутствие эффективных способов принуждения сторон к выполнению своих обязательств</i>
<ul style="list-style-type: none"> - лицензирование отдельных видов деятельности; - предоставление монопольных прав на оказание ЖКУ муниципальным жилищно-эксплуатационным организациям; - неразвитость договорных отношений по найму муниципального жилищного фонда и тех. обслуживания приватизированного. 	<ul style="list-style-type: none"> - инвестирование значительного объема финансовых ресурсов для того, чтобы закрепить за собой статус производителя ЖКУ; - дефицит квалифицированной рабочей силы, материалов, оборудования; - отсутствие широкого слоя людей предпринимательского склада и людей, обладающих управленческими знаниями 	<ul style="list-style-type: none"> - отношение российских потребителей ЖКУ к уплате квартплаты как к уплате налогов; - традиционная индифферентность покупателей ЖКУ к информации, имеющейся на рынке; - стремление законсервировать имеющиеся привычки; - низкая платежеспособность населения; - отсутствие института домоуправов - профессиональных управляющих жилой недвижимостью.
ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ПРЕОДОЛЕНИЯ ВХОДНЫХ БАРЬЕРОВ И УСЛОВИЯ ФОРМИРОВАНИЯ КОНКУРЕНТНОГО РЫНКА ЖКУ		
<ul style="list-style-type: none"> - разделение ответственности м/у собственником жилищного фонда, управляющими компаниями, подрядными организациями; - формирование договорных отношений между всеми субъектами рынка ЖКУ; - организация конкурсного отбора УК и подрядных организаций для обслуживания кондоминиумов; - совершенствование правовой базы функционирования ЖКХ. 	<ul style="list-style-type: none"> - активизация кредитной политики; - восполнение дефицита материалов, оборудования через достаточный запас финансовых ресурсов; - подготовка профессиональных управляющих жилой недвижимостью; - повышение квалификации специалистов, непосредственно оказывающих ЖКУ. 	<ul style="list-style-type: none"> - активная коммуникационная политика муниципальных органов, субъектов Федерации, федерального центра; - стимулирование развития ТСЖ; - адресная поддержка населения.

Таблица 5

Сравнительная таблица готовности руководителей субъектов малого предпринимательства и муниципальных жилищных организаций к работе в условиях конкуренции

Утверждения	Соотношение оценок руководителей МПДЖХ против малых предприятий, раз	Сумма оценок 4 и 5	
		Малые предприятия	МПЖХ
1 Клиент всегда прав	1,97	65%	33%
2 Удовлетворенность клиентов – эта гарантия повторных заказов и расширения клиентуры	9,09	100%	11%
3. Мы готовы бороться за имидж надежной фирмы, выполняющей заказы качественно и в срок	100	100%	0%
4 Достигнуть удовлетворенности клиентов для нас реально	4,36	96%	22%
5. Если наш специалист не пришел по вызову в течение 3-х часов мы готовы оплатить неустойку – это справедливо	2,55	56%	22%
6 Гарантированные по объему и времени заказы для нас очень важны	1,79	100%	56%
7. Мы готовы измениться для того, чтобы принять участие в конкурсных торгах	1,68	74%	44%
8. Мы полностью обеспечены высококвалифицированными работниками всех необходимых специальностей	6,27	69%	11%
9. Мы полностью обеспечиваем себя всеми необходимыми материалами и деталями	2,64	87%	33%
10 Мы полностью обеспечиваем себя необходимым оборудованием, позволяющим выполнять работу на высоком уровне качества	2,91	96%	33%
11. Наши менеджеры прекрасно планируют, организуют, мотивируют и контролируют работу сотрудников	5,91	65%	11%
12 Все наши сотрудники прекрасно ладят с заказчиками	6,73	74%	11%

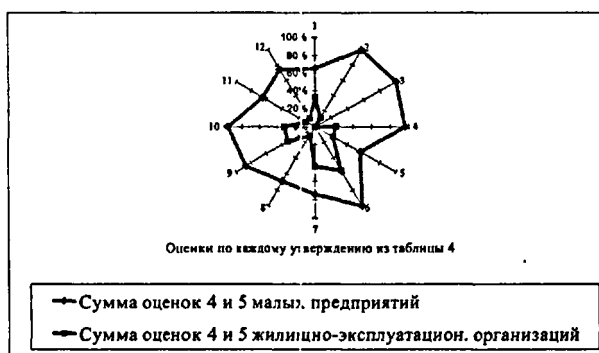


Рис. 4. Оценки респондентов по готовности к работе в конкурентных условиях на рынке ЖКУ

5. Предложенная субъектная структура конкурентного рынка ЖКУ муниципального образования позволит реализовать мероприятия по преодолению барьеров и создания благоприятных условий привлечения субъектов- малого предпринимательства в сферу управления и обслуживания жилищного фонда.

Субъектная структура конкурентной среды рынка ЖКУ муниципального образования представлена в диссертации в виде схемы, отражающей взаимосвязи между основными субъектами рынка ЖКУ (рис. 5).

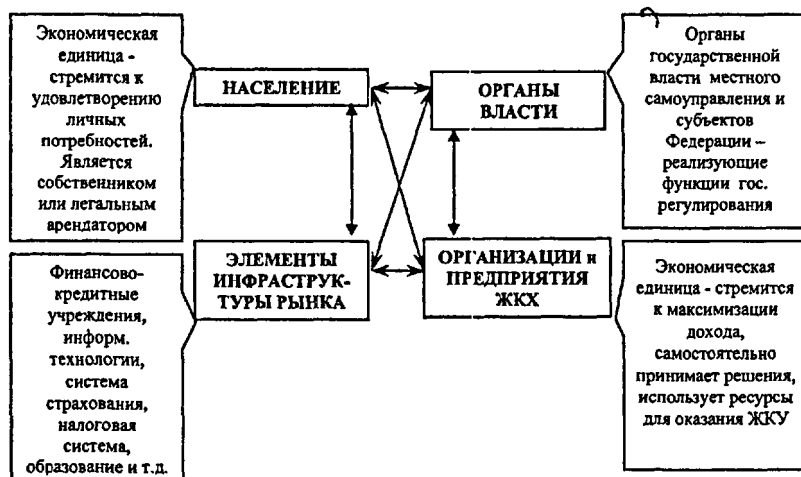


Рис. 5. Субъектная структура рынка ЖКУ муниципального образования

Суть всех взаимоотношений на конкурентном рынке ЖКУ сводится к возмещению затрат организаций, оказывающих ЖКУ и получению ими прибыли, а также удовлетворению платежеспособного спроса потребителей ЖКУ на основе свободного взаимного соглашения, возмездности, эквивалентности и конкурентности.

Для преодоления барьеров вхождения и создания благоприятных условий привлечения субъектов малого предпринимательства в сферу управления и обслуживания жилищного фонда необходимо проводить политику разумной поддержки этих предприятий, что требует соответственно, по мнению автора, решения следующих задач:

1. Формирование нормативно-методической базы, позволяющей создать условия для привлечения малых предприятий в сферу ЖКХ.
2. Работа с населением по преодолению традиционной индифферентности и законсервированных привычек в отношении деятельности предприятий на рынке ЖКУ.
3. Разработка концептуальных основ формирования инфраструктуры рынка ЖКУ.

Автором предлагается комплекс мероприятий по решению перечисленных выше задач, результаты реализации которых представлены в таблице 6.

Таблица 6

Результаты реализации задач по созданию благоприятных условий привлечения субъектов малого предпринимательства в сферу управления и обслуживания жилищного фонда

<i>Формирование нормативно-методической базы, позволяющей создать условия для привлечения малых предприятий в сферу жилищно-коммунального хозяйства.</i>	
Результаты реализации задачи 1	- Рекомендации по развитию малого предпринимательства в ЖКХ
	- Нормативно-правовая база, регламентирующая деятельность предприятий малого бизнеса в ЖКХ.
	- Программа поддержки и развития малого предпринимательства на рынке ЖКУ муниципального образования.
	- Механизм финансовой поддержки субъектов малого предпринимательства для работы на рынке ЖКУ
	- Процедура финансирования программ и проектов по поддержке малого бизнеса.
	- Методические рекомендации по размещению муниципального заказа на ЖКУ среди субъектов малого предпринимательства на конкурсной основе.
	- Методика проведения инвентаризации и типизации жилищного фонда муниципального образования
<i>Работа с населением по преодолению индифферентности и законсервированных привычек в отношении деятельности предприятий на рынке ЖКУ</i>	
Результаты реализации задачи 2	- Стратегия коммуникации с населением, являющаяся основой для рекламных и PR программ
	- Осведомленность населения о своих правах, обязанностях и ответственности на рынке ЖКУ
	- Участие жителей в деятельности альтернативных служб ЖКХ
	- Механизм вовлечения населения в ТСЖ
	- Изменение отношения населения к реформе ЖКХ, к новым предпринимательским структурам в ЖКХ.
- Выделение льгот и субсидий малообеспеченным слоям населения	
<i>Разработка концептуальных основ формирования инфраструктуры рынка ЖКУ</i>	
Результаты реализации задачи 3	- Концепция поддержки лизинговых компаний
	- Концепция регионального консалтингового агентства по работе с альтернативными службами ЖКХ
	- Механизм формирования и распределения фондов финансовой поддержки субъектов малого предпринимательства, действующих на рынке ЖКХ
	- Профессиональная переподготовка и повышение квалификации профессиональных кадров в сфере ЖКХ: управленцев, специалистов
	- Информационные справочники по ЖКХ для субъектов малого предпринимательства, входящих на рынок ЖКУ
	- Методика аттестации субъектов малого предпринимательства
	- Реестр субъектов малого предпринимательства, функционирующих в сфере ЖКХ.
	- Информация о развитии малого предпринимательства в ЖКХ.

6. Реализация конкурсов на оказание услуг по управлению жилищным фондом — наиболее действенный инструмент формирования конкурентной среды рынка ЖКУ.

Для формирования конкурентной среды рынка ЖКУ необходимо, чтобы первоначально собственник жилищного фонда на конкурсной основе выбрал управляющую компанию, которая в свою очередь на конкурсной основе производит отбор подрядных организаций на оказание ЖКУ жителям.

Практика проведения конкурсов за рубежом показала, что процесс конкурсного отбора должен проводиться поэтапно, начиная от организационной подготовки и заканчивая управлением контрактами. Неотъемлемым этапом, закладывающим стратегию и тактику будущего конкурса является его организационная подготовка. В разработанных на сегодняшний день нормативных документах по организации и проведению конкурсов в РФ данный процесс упрощен. В сфере ЖКХ, конкурсный отбор проводится активно в части эксплуатации жилищного фонда, что касается конкурсов на управление жилищным фондом, то методическая база их проведения не отработана. В связи с этим, автором в исследовании определено содержание этапа организационной подготовки (планирования) конкурсного отбора компаний по управлению жилищным фондом.

Важным вопросом, решаемым на стадии планирования закупок, является определение критериев оценки конкурсных заявок, на основе которых определяется победитель. В диссертации набор критериев, предусмотренных нормативными актами РФ по проведению конкурсного отбора для сферы ЖКХ, дополнен и расширен (табл. 7). При оценке конкурсных заявок предлагается учитывать категорийность жилья: элитное, доступное, социальное (рис. 6).



Рис. 6. Классификация жилья по признаку социально-имущественной стратификации населения

Таблица 7

Критерии оценки конкурсных заявок на услуги по управлению жилищным фондом

Показатель	Макс. балл	Примечания	Коэффициент весомости			Итоговая максимальная оценка		
			Элит.	Дост.	Соц.	Элит.	Дост.	Соц.
1. Опыт работы организации в жилищной сфере (строительство, содержание, ремонт жилищного фонда, риэлторы)	10	менее 1 года - 0 баллов; за каждый год - 1 балл; 5 лет и более - 10 баллов;	2	1	1	20	10	10
2. Квалификация персонала: - <i>руководитель</i> ; - <i>гл. инженер</i> ; - <i>гл. бухгалтер</i> ; - <i>специалисты</i>	7 7 7 7 (на всех специальностях)	<i>стаж работы по специальности:</i> менее 2 лет - 0 баллов; от 2 до 5 лет - 1 балл; более 5 лет - 2 балла. <i>образование:</i> сред. специальное - 1 балл; высшее - 2 балла; <i>стаж работы в данной сфере:</i> менее 1 года - 0 баллов; от 1 до 5 лет - 1 балл; более 5 лет - 3 балла.	2	2	2	56	56	56
3. Финансовое состояние организации	5	ежегодный оборот за последние 3 года: менее 1 млн. руб. - 1 балл; от 1 до 5 млн. руб. - 3 балла; свыше 5 млн. руб. - 5 баллов.	2	2	1	10	10	5
4. Репутация организации	2	Нет судебных исков или закончены все иски в пользу претендента - 2 балла, Систематические иски за последние 5 лет - 0 баллов.	2	1	1	4	2	2
5. Условия и порядок использования будущ. денежн. средств	5	Разработанные условия - 5 баллов; Отсутствие условий и порядка - 0 баллов.	2	2	2	10	10	10
6. Оценка по отзывам клиентов о предыдущей работе организации (качество, сроки выполнения работ, др.)	5	отсутствие отзыва, «неудовлетворительный» отзыв - 0 баллов; «удовлетворительный» отзыв - 3 балла; «положительный» отзыв - 5 баллов.	2	2	1	10	10	5
7. Технические и имущественные гарантии	2	Отсутствие гарантий - 0 баллов; Наличие гарантий - 2 балла	2	1	1	4	2	2
Итого						114	100	90

7. Формирование конкурентной среды рынка ЖКУ требует разработки новых подходов к оценке качества услуг по управлению жилищным фондом..

Привлечение частных управляющих компаний на рынок ЖКУ на конкурсной основе подразумевает повышение качества услуг. Для этого, на этапе планирования конкурсного отбора собственник жилищного фонда должен определить форму контроля исполнения контракта, критерии осуществления мониторинга и оценки качества оказываемых управляющей компанией услуг.

При разработке методики оценки качества услуг, оказываемых управляющей компанией, в работе автором был адаптирован метод оценки качества услуг - SERVQUAL. Данный метод предполагает, что качество услуги - это результат потребительского сравнения своих ожиданий и восприятия по 22 аспектам, сгруппированным вокруг пяти основных критериев качества услуги: материальность, надежность, отзывчивость, убежденность, сочувствие.

В диссертации разработана анкета для заполнения жителями, участвующими в опросе по оценке качества услуг, оказываемых управляющей компанией.

Анализ качества услуг по управлению жилищным фондом можно проводить как по каждому из 22 пунктов отдельно, так и по интересующим группам пяти критериев. Из анализа станет понятно на какой из пяти критериев качества услуг собственнику жилищного фонда и руководству управляющей компании необходимо срочно обратить внимание, и по каким делам обстоят хорошо.

По итогам опроса жителей, по каждому из 22-х вопросов анкеты рассчитывается рейтинг ожидания (R_0), рейтинг восприятия (R_v), коэффициенты качества (Q), сгруппированные по пяти критериям (таблица 8).

На основе полученных коэффициентов качества (Q) можно рассчитать общий коэффициент качества услуг по управлению жилищным фондом, оказываемых управляющей компанией:

$$Q_{\text{общий}} = \frac{\sum(Q_1 \dots Q_{22})}{22}$$

Результаты оценки качества услуг по управлению на основе коэффициентов качества должны влиять на выбор собственником жилищного фонда определенной линии поведения в отношении управляющей компании, согласно теории менеджмента: ничего не предпринимать, устранить отклонения, пересмотреть стандарты.

Критерии оценки качества услуг по управлению жилищным фондом

Тип и номер	Критерий качества	Рейтинг восприятия	Рейтинг ожидания	Коэффициент качества Q	
Материальность	M1	Компания имеет современное оборудование, технику, технологии, необходимые для качественного содержания жилищного фонда	R _{V1}	R _{O1}	Q ₁
	M2	Интересы помещений, ортехника в Компании находятся в отличном состоянии	R _{V2}	R _{O2}	Q ₂
	M3	Работники этих компаний приятной наружности и опрятны	R _{V3}	R _{O3}	Q ₃
	M4	Внешний вид информационных материалов для жителей привлекателен, их содержание понятно и доступно всем жителям	R _{V4}	R _{O4}	Q ₄
Надежность	H5	Компания выполняет свои обещания оказать услугу к назначенному времени	R _{V5}	R _{O5}	Q ₅
	H6	Если у жителей случаются проблемы, то Компания искренне пытается их решить	R _{V6}	R _{O6}	Q ₆
	H7	У Компании надежная репутация	R _{V7}	R _{O7}	Q ₇
	H8	Услуги Компанией предоставляются аккуратно и в срок	R _{V8}	R _{O8}	Q ₈
	H9	Компания избегает ошибок при оказании услуг жителям	R _{V9}	R _{O9}	Q ₉
Отзывчивость	O10	Сотрудники Компании диджитализированы	R _{V10}	R _{O10}	Q ₁₀
	O11	Сотрудники Компании оказывают услуги быстро и оперативно	R _{V11}	R _{O11}	Q ₁₁
	O12	Сотрудники Компании всегда помогают жителям с решением их проблем	R _{V12}	R _{O12}	Q ₁₂
	O13	Сотрудники Компании быстро реагируют на просьбы жителей	R _{V13}	R _{O13}	Q ₁₃
Убеденность	Y14	Между жителями и сотрудниками Компании существует атмосфера доверия и взаимопонимания	R _{V14}	R _{O14}	Q ₁₄
	Y15	Во взаимоотношениях с Компанией жители чувствуют себя безопасно	R _{V15}	R _{O15}	Q ₁₅
	Y16	Сотрудники Компании вежливы в отношениях с жителями	R _{V16}	R _{O16}	Q ₁₆
	Y17	Руководство Компании оказывает всестороннюю поддержку сотрудникам для эффективного обслуживания жителей	R _{V17}	R _{O17}	Q ₁₇
Сочувствие	C18	К жителям в Компании проявляется индивидуальный подход	R _{V18}	R _{O18}	Q ₁₈
	C19	Сотрудники Компании принимают личное участие в решении проблем жителей	R _{V19}	R _{O19}	Q ₁₉
	C20	Сотрудники Компании знают потребности жителей	R _{V20}	R _{O20}	Q ₂₀
	C21	Сотрудники Компании ориентируются на проблемы жителей	R _{V21}	R _{O21}	Q ₂₁
	C22	Часы работы Компании удобны для всех жителей	R _{V22}	R _{O22}	Q ₂₂

В общем виде результаты деятельности управляющей компании автором сгруппированы и представлены на рис. 7.

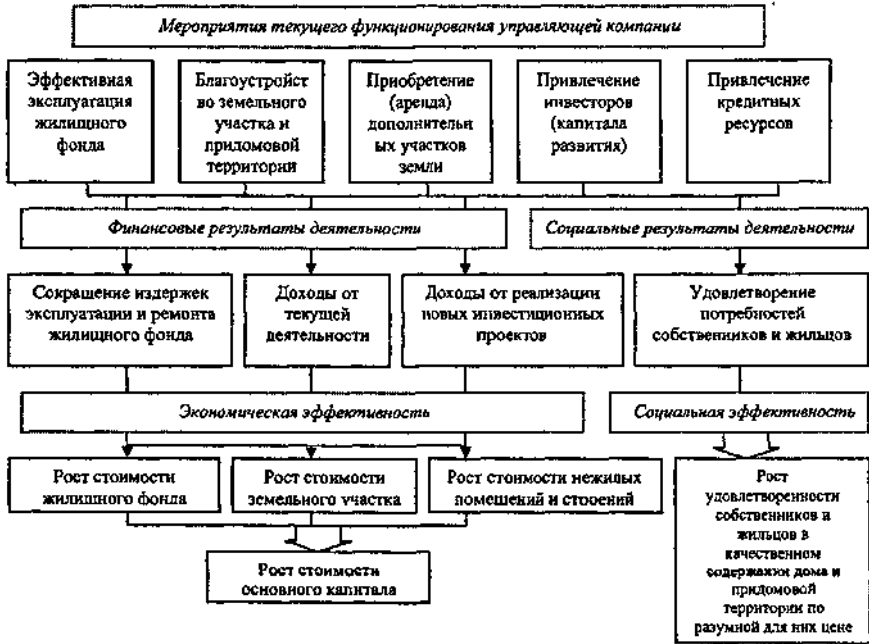


Рис. 7. Результаты функционирования управляющей компании

В конечном итоге, привлечение частных управляющих компаний к управлению жилищным фондом на конкурсной основе обеспечит формирование конкурентной среды на рынке ЖКУ, что принесет выгоду всем субъектам рынка: органам власти, собственникам жилья, жителям, управляющим компаниям, организациям по обслуживанию жилья, организациям инфраструктуры рынка.

Публикации по теме диссертации

1. Журавлева О.В. Историческое развитие системы управления жилищно-коммунальным хозяйством Росс аи. Деп. ИНИОН РАН 80299 № 54299 от 08.02.99. - 1 пл.
2. Журавлева О.В., Цвигун И.В., Живодерова Л.А. Система управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Иркутска: проблемы и возможные пути решения. Деп. ИНИОН РАН №54896 от 27.07.99., 2,4 п.л. (авторских 0,8 п.л.)
3. Журавлева О.В., Цвигун И.В., Живодерова Л.А. Управляющие компании как основа создания конкурентных отношений на рынке жилищных услуг г.Иркутска// Материалы секции «Стратегия градостроительства». Научно-практическая конференция «Город Иркутск в Ш-ем тысячелетии». — Иркутск, 2000. - 0,4 п.л. (авторских 0,2 п.л.),
4. Журавлёва О.В., Колмаков А.Е. Социально-экономические перспективы реформирования жилищно-коммунального сектора экономики// Актуальные вопросы государственного регулирования регионального развития. Сб. научных трудов. - Иркутск: Издательство БГУЭП, 2003. - 0,9 п.л. (авторских 0,45 п.л.)
5. Журавлёва О.В. Обеспечение качества жилищно-коммунальных услуг - залог успешной деятельности в сфере ЖКХ// Актуальные вопросы государственного регулирования регионального развития. Сб. научных трудов. - Иркутск: Издательство БГУЭП, 2003. - 0,4 п.л.
6. Журавлёва О.В. Обоснование инвестиционной привлекательности жилищного фонда города. Деп. ИНИОН РАН №57788 от 12.02.03. - 1,1 п.л.
7. Журавлева О.В., Цвигун И.В. Основные аспекты разработки программы привлечения субъектов малого предпринимательства в сферу ЖКХ// Актуальные проблемы социально-экономического развития общества: Сборник трудов факультета мировой экономики. - Иркутск: Издательство БГУЭП, 2003. - 0,6 п.л. (авторских 0,3 п.л.)
8. Журавлева О.В., Цвигун И.В., Сергеева Ю.В. Развитие малого предпринимательства, как один из аспектов формирования конкурентной среды рынка жилищно-коммунальных услуг// Современная экономика: вопросы теории и практики: Сборник научных трудов кафедры мировой экономики БГУЭП. - Иркутск Издательство БГУЭП, 2003. - 0,6 п.л. (авторских 0,2 п.л.)
9. Журавлева О.В., Цвигун И.В., Новикова Н.Г. Подходы к анализу входных барьеров при формировании конкурентной среды в сфере оказания ЖКУ// Вестник БГУЭП. - 2003. - №2. - с.20-26. - 0,75 п.л. (авторских 0,25 п.л.)
- Ю. Журавлева О.В. Основные аспекты разработки организационно-экономического механизма формирования конкурентной среды рынка ЖКУ//Сборник материалов научно-практической конференции по стратегическим вопросам реформы ЖКХ, определяющим цели и методы создания рыночно-регулируемой, социально-ориентированной отрасли, 2003. - с. 37-46. - 0,6 п.л.

Журавлева Ольга Валерьевна

АВТОРЕФЕРАТ

Подписано в печать 17.05.04. Формат 60 x 90 1/16. Бумага офсетная. Печать трафаретная. Усл. печ. Л. 1,5. Тираж 100 экз. Заказ № 4074.

Отпечатано в ИПО БГУЭП.

210245