УДК 330.322
Максимчук О.В. – доктор экономических наук, профессор
Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет
Адрес организации: 400074, Россия, г. Волгоград, ул. Академическая, д. 1
Мещерякова О.К. – кандидат экономических наук, доцент
E-mail: onora@list.ru
Воронежский государственный архитектурно-строительный университет
Адрес организации: 394006, Россия, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84

Методологические основы формирования инвестиционной привлекательности предприятий в жилищно-коммунальном комплексе

Аннотация

Определены концептуальные основы теоретического представления инвестиционных процессов в жилищно-коммунальном комплексе. Обозначены особенности комплекса и связанные с ними инвестиционные риски. Представлена характеристика производственных процессов при управлении объектами недвижимости.

Применение новых, более совершенных организационно-экономических методов управления, принципиально отличающихся от используемых до недавнего времени, должно учитывать, что система управления ЖКК представляет собой совокупность управляемой и управляющей подсистем, взаимосвязанных одной главной задачей – обеспечением потребителя доступными, качественными и безопасными ЖКУ.

Рассмотрена характеристика производственных процессов при управлении объектами недвижимости (предоставлении жилищных услуг), а также характеристика производственных процессов при коммунальном обеспечении и ресурсоснабжении объектов недвижимости.

Ключевые слова: жилищно-коммунальный комплекс, инвестиции, риски, производственный процесс, управление, объекты недвижимости.

Введение. Проблема развития жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) в РФ является в настоящее время одной из наиболее острых, поскольку эта проблема выходит далеко за рамки необходимости обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ): в конечном итоге уровень и качество жизни населения являются определяющими факторами социально-экономического развития страны и его перспектив.

Очевидными результатами многолетней реформы в ЖКК стало снижение уровня обеспеченности и качества ЖКУ, увеличение износа инженерных коммуникаций до критических значений и повышение тарифов [1].

ЖКК представляет собой сложный технический комплекс зданий, сооружений, инженерных сетей и оборудования, а также промышленного, ремонтно-строительного производства и эксплуатационного обслуживания. Результатом функционирования ЖКК является обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойное обеспечение ЖКУ, необходимыми для жизнедеятельности человека, дальнейшего повышения уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований, общего комфорта проживания.

1. Основы формирования, развития и функционирования ЖКК. Исследования показывают, что особенностью современного этапа экономического развития является смена моделей развития отраслей, комплексов и подкомплексов народного хозяйства, к которым относится ЖКК [4]. Экономическая деятельность в сфере ЖКК осуществляется субъектами рыночных отношений в целях удовлетворения потребности общества в

услугах, получения дохода, необходимого для саморазвития и выполнения финансовых обязанностей перед бюджетами и другими хозяйствующими субъектами. Функционирующие в настоящее время предприятия и организации ЖКК, отличающиеся как взаимозависимостью, так и достаточной автономностью и большим разнообразием, подразделяются на три основных группы, а именно ресурсоснабжающие предприятия и организации, производящие воду, тепло, электроэнергию, производство и потребление которых либо совпадают во времени, либо следуют друг за другом; управляющие жилищные организации, подрядные ремонтно-строительные и эксплуатационные предприятия и компании; предприятия и организации, выполняющие работы по внешнему благоустройству, озеленению, сбору и утилизации твердых бытовых отходов [3].

Разработка теоретических основ деятельности предприятий и организаций ЖКК в рамках исследования этих трех групп предприятий ЖКК предполагает формализацию, структуризацию, учет динамичности и многофакторности явлений. Научные аспекты условий формирования и развития структур в ЖКК на основе системного подхода формулируются в виде концептуальных основ теоретического представления инвестиционных и инновационных процессов в исследуемом комплексе. Предлагаемая схема (рис.) обобщенно раскрывает сущность, причины, цели, функции и принципы деятельности предприятий и организаций в ЖКК.

Направления развития предпринимательской деятельности должны базироваться на учете выявленных в процессе исследования особенностей ЖКК (табл. 1).

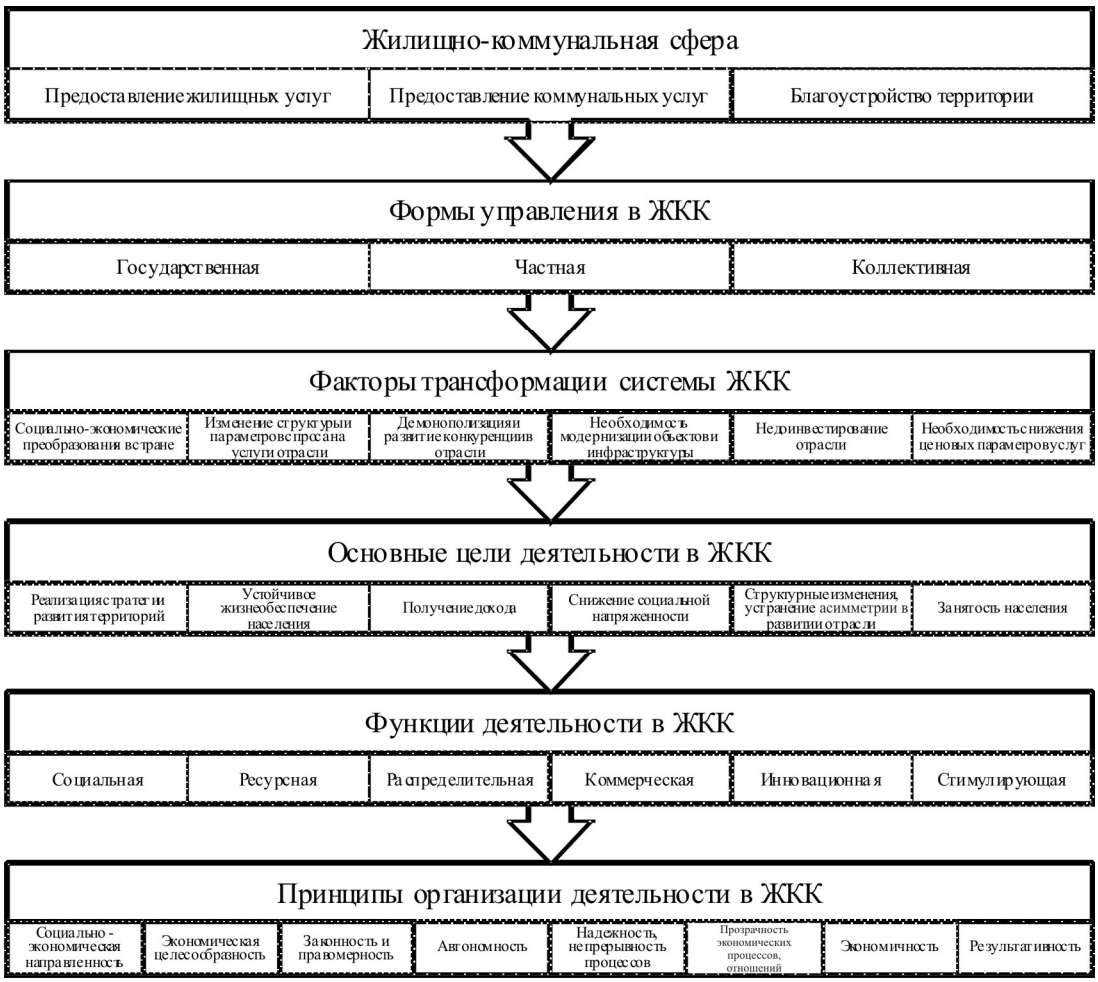

Рис. Концептуальные основы формирования,
развития и функционирования предприятий и организаций ЖКК

Данные специфические особенности, связанные с неотработанной нормативной базой, несогласованными административными действиями, непредсказуемостью происходящих в экономике процессов, значительно усложняют формирование и развитие новых форм и методов управления и функционирования предприятий ЖКК [2].

Применение новых, более совершенных организационно-экономических методов управления, принципиально отличающихся от используемых до недавнего времени, должно учитывать, что система управления ЖКК представляет собой совокупность управляемой и управляющей подсистем, взаимосвязанных одной главной задачей – обеспечением потребителя доступными, качественными и безопасными ЖКУ.

Таблица 1

Особенности развития ЖКК, определяющие перспективы его экономической деятельности

Особенности	Характеристика
Инвестиционно-инновационная привлекательность отрасли	Отсутствие конкуренции и недостаточное внедрение новых технологий создают условия для получения дополнительного дохода
Постоянство во времени	Стабильность, предсказуемость спроса, отсутствие заменителей
Низкая эластичность спроса	Повышение тарифов не определяет уровень потребления услуг
Тарифное регулирование отрасли	Существует возможность получать монопольную прибыль
Привлечение частных инвесторов	Политика преобразований в отрасли направлена на поддержку различных форм государственно-частного партнерства
Непрозрачность или несоответствие объемов потребления и оплаты услуг	Недостаточный охват приборами и использование норм потребления услуг позволяют получать экономически необоснованные доходы
Рост уровня жизни населения	Существует возможность роста тарифов на услуги

2. Риски инвестирования в ЖКК. Сложность ЖКК как многоотраслевого комплекса, выступающего в качестве объекта управления и инвестирования, обуславливает необходимость учета следующих его особенностей:

1) территориальных (неравномерности пространственного размещения и развития объектов ЖКК, плотности населения и др.);

2) социально-экономических (уровня платежеспособности населения, отсутствия достаточного количества квалифицированных кадров, различий в развитии микрорайонов и территорий и др.);

3) технических (структуры жилищного фонда, уровня себестоимости ЖКУ, износа инженерной инфраструктуры, благоустройства и др.).

В этих условиях ЖКК становится источником высоких инвестиционных рисков (табл. 2), в связи с чем привлечение инвестиций, способных кардинально изменять ситуацию в отрасли, становится сложной задачей.

Таблица 2

Риски инвестирования в ЖКК и варианты их снижения

Виды рисков	Элементы рисков	Варианты снижения
1	2	3
Технологический	Высокая степень износа основного капитала. Большое количество аварий и высокие затраты на их устранение. Нерациональное использование и огромные потери ресурсов	Модернизация основных фондов. Планово-предупредительный ремонт. Установка приборов учета потребления ресурсов
Информационный	Ошибки в планировании и управлении. Несовершенство работы органов статистики. Несоответствие отчетных и фактических данных. Слабое информационное обеспечение инвестиционных процессов в ЖКК	Формирование информационных баз данных об инвестиционном потенциале ЖКК. Совершенствование деятельности муниципальной статистики и методов анализа. Повышение эффективности взаимодействия органов управления и предприятий ЖКК
Законодательный	Изменчивость законодательной базы, увеличивающая риск потерь инвестиционных вложений	Совершенствование законодательной базы, однозначно определяющей права и обязанности участников инвестиционного процесса и обеспечивающей защиту их интересов
Финансовый	Завышенные тарифы на ЖКУ. Недостаточное финансовое обеспечение предприятий ЖКК. Значительная доля дебиторской и кредиторской задолженности. Высокие и труднопрогнозируемые темпы инфляции. Высокие ставки налогов и сборов, трудность получения налоговых льгот. Трудность получения кредитов, высокий уровень кредитной ставки	Упорядочение тарифной системы: экономическая обоснованность, принятие тарифов на весь бюджетный год и обеспечение единой методологической базы для регулирования тарифов на федеральном, региональном и местном уровнях.
Управленческий	Высокий уровень централизации управления. Бюрократия	Переподготовка и повышение квалификации кадров в сфере ЖКК и муниципального управления
Социальный	Несовершенство системы льгот и субсидий. Неудовлетворенность ЖКУ	Совершенствование системы социальной защиты населения
Экологический	Высокий уровень загрязнения окружающей среды. Нерациональное использование природных ресурсов	Стимулирование энерго- и ресурсосбережения. Ужесточение санкций за загрязнение

Таким образом, одной из основных целей инвестиционной деятельности в ЖКК должно быть снижение инвестиционных рисков, что в свою очередь повысит инвестиционную привлекательность отрасли и привлечет потенциальных инвесторов.

Из этого следует, что ЖКК – это не коммерческий проект, а зона особой инвестиционной ответственности государства, по крайней мере в среднесрочной перспективе.

3. Производственный процесс как основа формирования варианта управления ЖКК. Основным фактором, препятствующим достижению целей инвестиционной деятельности органов власти, является неэффективная система управления ЖКК. За прошедшие годы сложились многочисленные варианты структур управления. Исследование опыта развития ЖКК выявило три основных варианта.

Первый вариант характеризуется преобладанием управления процессами и экономическими отношениями, действие которых непосредственно направлено на объекты недвижимости или связано с ними: предоставление жилищных услуг, техническое обслуживание, ремонт, реконструкция и т.д. Суть второго варианта состоит в управлении инфраструктурным и коммунальным обеспечением объектов недвижимости, комплексов, территорий. Можно выделить третий вариант, представляющий сочетание первого и второго вариантов.

Вместе с тем обязательным условием эффективности управления ЖКК на муниципальном уровне в современных условиях признается фундаментальный принцип разделения функций собственника, управления и обслуживания, характерный для третьего варианта и позволяющий увязать их между собой за счет создания новых подходов в управлении.

В основе формирования каждого из возможных вариантов развития и управления ЖКК находится производственный процесс, который рассматривается как совокупность взаимосвязанных, рациональных, целенаправленных действий для достижения поставленной цели.

Организация производственного процесса во времени представляет собой сочетание во времени основных, вспомогательных и обслуживающих процессов по переработке «входа» системы в ее «выход» – готовый продукт (услугу).

Целесообразно отдельно выделить процессы предоставления ЖКУ: жилищные и коммунальные услуги (табл. 3).

Таблица 3

Характеристика производственных процессов при управлении объектами недвижимости (предоставлении жилищных услуг)		
Наименование процесса	Характеристика производственного процесса	Виды работ
1	2	3
Основной	Создаётся часть готовой конечной продукции, предметы труда превращаются в готовую продукцию, характерную для строительства	Содержание и ремонт объектов недвижимости
Вспомогательный	Создаётся конечная продукция, не характерная для основного процесса, но способствующая получению основной продукции	Контроль качества работ, изготовление инструментов для собственных нужд, ремонт основных фондов и др.
Обслуживающий	Создаются условия для нормального развития и функционирования основного и вспомогательного процессов	Складирование и транспортирование материалов и изделий. Создание коммунальной инфраструктуры (транспортные коммуникации, инженерные сети)
Характеристика производственных процессов при коммунальном обеспечении и ресурсоснабжении объектов недвижимости		
Основной	Обеспечивается коммунальная услуга. Доводятся до потребителя материальные носители (газ, тепловая, электрическая энергия, вода) с определенными показателями качества	Услуги тепло-, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения
Вспомогательный	Создаются условия для нормального хода основных работ при предоставлении (производстве) ЖКУ (товаров)	Уборка, очистка, промывка, техническое обслуживание и текущий ремонт, погрузочно-разгрузочные работы
Обслуживающий	Создаются условия для нормального развития и функционирования основного и вспомогательного процессов	Создание коммунальной инфраструктуры (транспортные коммуникации, инженерные сети), в том числе внутридомовой

Необходимо отметить, что значительная часть обслуживающих процессов при коммунальном обеспечении становится основными процессами жилищных услуг, что является основным стыком и источником возникновения противоречий этих двух видов подсистем системы предоставления ЖКУ.

Заключение. Таким образом, в современных условиях более результативными, по сравнению с методами административного управления, являются организационные и экономические механизмы, обеспечивающие согласование интересов потребителей и органов государственного управления в процессе предоставления и потребления ЖКУ на основе инвестиционных критериев, реструктуризации системы управления по вариантам развития ЖКК.

Список литературы

1. Грабовый П.Г., Кулаков К.Ю. Методологические аспекты воспроизводства в сфере недвижимости // Недвижимость: экономика, управление, 2009, № 2. – С. 45-47.
2. Мещерякова О.К. Частно-государственное партнерство и инвестиционная привлекательность ЖКХ // Вестник Воронеж. гос. техн. ун-та, 2007, Т. 3, № 12. – С. 170-171.
3. Основы энергоресурсосбережения в жилищной и коммунальной сфере / Под общ. ред. Л.Н. Чернышова. – Иркутск: Байкальский фил. «Сосновгеология» ФГУП «Урангеологоразведка», 2008. – 429 с.
4. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством / Под ред.: П.Г. Грабового, Л.Н. Чернышева. – М.: Реалпроект, 2004. – 528 с.

Maksymchuk O.V. – doctor of economic sciences, professor
Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering
The organization address: 400074, Russia, Volgograd, Akademicheskaya st., 1
Mescheryakova O.K. – candidate of economic sciences, associate professor
E-mail: onora@list.ru
Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering
The organization address: 394006, Russia, Voronezh, 20-letiya Oktyabrya st., 84

Methodological bases of formation of investment appeal of enterprises in housing and municipal complex

Resume

The aim of the work was to examine the methodological basis for the formation of the investment attractiveness of housing and communal services. The article denotes the basis of formation, development and operation of the housing and communal services. We identified three groups of companies operating at the present time, characterized by interdependence as well as adequate autonomy. It is established that the operation of housing and communal services in the current economic climate, which is characterized by high investment risks. Therefore, to increase the investment attractiveness of housing and communal services it is necessary to introduce mechanisms to reduce risks. In this paper we analyzed the production process as the basis for the formation of housing and communal services management option. Thus, under the current conditions are the most productive organizational and economic mechanisms to ensure coordination of the interests of consumers and government in the housing and communal services.

The application of the new, more advanced organizational-economic methods of control, that principally differs from those utilized until recently, must consider that the system of administration is the totality of that controlled and manager of the subsystems, interconnected by one primary task − the guarantee of a user accessible, qualitative and safe. Is examined the characteristic of production processes during control of the objects of real estate (assignment of housing services), and also the characteristic of production processes with the municipal guarantee and resource supply of the objects of real estate.

Keywords: housing and municipal complex, investments, innovations, risks, production process, management, property objects.

References

1. Graboviy P.G., Kulakov K.J. Methodological aspects of reproduction in real estate // Real Estate: economics, management, 2009, № 2. – P. 45-47.
2. Mescheryakova O.K. Public-private partnership and investment attractiveness of housing and communal services // Bulletin of Voronezh state tech. university, 2007. T. 3, № 12. – P. 170-171.
3. Basics of energy saving in housing and communal services / edited by L.N.Chernishev, Irkutsk: Baykal fil. «Sosnovgeologiya» FGUP «Urangeologorazvedka», 2008. – 429 p.
4. Guide to the mayor on the organization and management of urban / edited by: P.G. Graboviy, L.N. Chernishev. – M: Realproekt, 2004. – 528 p.