

МОДЕЛЬ МУНИЦИПАЛЬНОГО ВИРТУАЛЬНОГО БИЗНЕС-ИНКУБАТОРА КАК ЭЛЕМЕНТА «СОБСТВЕННОЙ» ИНФРАСТРУКТУРЫ ПОДДЕРЖКИ СУБЪЕКТОВ РЫНКА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

К. Ю. Прокофьев

Псковский государственный университет

Поступила в редакцию 16 февраля 2013 г.

Аннотация: предложена теоретическая организационно-функциональная модель встроеного муниципального виртуального бизнес-инкубатора как элемента «собственной» инфраструктуры поддержки субъектов рынка услуг по управлению многоквартирными домами.

Ключевые слова: управление, многоквартирный дом, инфраструктура поддержки, рынок, бизнес-инкубатор.

Abstract: describes the theoretical organizational and functional model of the inbuilt municipal virtual business incubator as the element of subjects' own support infrastructure of the market of services on managing tenement houses.

Key words: management, tenement house, support infrastructure, market, business incubator.

Управление жилищным фондом является стратегически важной сферой жилищно-коммунального комплекса (ЖКК), обеспечивающего население жизненно важными услугами, создающего условия безопасного и комфортного проживания, оказывающего определенное влияние на социальную стабильность общества.

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами (МКД) в целом имеет важное значение для экономики страны. Так, по итогам 2009 г. объем жилищных услуг, предоставленных населению, достиг уровня 249 685 млн руб. (0,64 % ВВП РФ), превысив тем самым объемы платных медицинских услуг, услуг гостиниц и пр., а объем коммунальных услуг – 871 160 млн руб. (2,25 % ВВП РФ) [1]. В городских населенных пунктах, в которых управление МКД является потенциально конкурентной сферой деятельности за счет эффекта масштаба, по состоянию на 1 января 2010 г. осуществлялось управление 1,34 млн МКД с общим объемом жилищного фонда в 3030,36 млн кв.м [2].

Изучаемый рынок также обладает высокой социальной ролью, поскольку качество услуг управления затрагивает интересы всех собственников жилья в МКД.

Создание эффективной системы управления МКД в соответствии с требованиями рыночных отношений является одной из наиболее приоритетных задач реформирования ЖКК в России, офици-

альным началом которого стало принятие Указа Президента РФ № 425 [3].

Одним из главных планируемых результатов проводимого реформирования являлось формирование конкурентного рынка услуг по управлению МКД, на котором преобладающей формой управления МКД станут товарищества собственников жилья (ТСЖ). В результате оказалось, что даже к концу 2009 г. доля МКД с такой формой управления, как ТСЖ, составила всего 16 % от общего количества МКД [2], а удовлетворенность населения страны качеством ЖКУ в целом остается на низком уровне (21 % от числа опрошенных респондентов) [4].

По мнению экспертов [5], наиболее привлекательными для развития конкурентных отношений в сфере управления жилищным фондом являются муниципальные образования с общим объемом квартирного фонда не менее 35 тыс. квартир. Как правило, это города с населением более 120 тыс. человек. В настоящее время в большей части таких городов (свыше 60 %) изучаемый рынок является неразвитым либо недостаточно развитым [6].

Таким образом, мы сделали вывод о необходимости изучения методов формирования конкурентного рынка услуг по управлению МКД на муниципальном уровне, так как создание условий для управления МКД отнесено к компетенциям именно органов МСУ [7].

По результатам проведенного анализа муниципального рынка услуг по управлению МКД и про-

цесса управления МКД мы определили, что создание «собственной» инфраструктуры поддержки для основных субъектов изучаемого рынка будет способствовать его формированию как конкурентного [8].

Так, под *инфраструктурой поддержки субъектов рынка услуг по управлению МКД*, включающих профессиональные управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, иные потребительские кооперативы, советы МКД, следует рассматривать систему коммерческих и некоммерческих организаций, органов государственной и муниципальной власти, которые создаются, осуществляют деятельность или привлекаются в качестве поставщиков (исполнителей, подрядчиков) в целях оказания содействия данным субъектам как на начальных этапах развития, так и на протяжении всего периода их жизнедеятельности [там же].

В соответствии с данным определением поддержка будет оказываться не отдельной группе субъектов в лице управляющих организаций, а всем структурам, осуществляющим в соответствии с Жилищным кодексом РФ управление МКД. Из сказанного следует, что деятельность субъектов данной инфраструктуры поддержки необходимо ориентировать на массового потребителя, в частности, посредством использования сети Интернет.

Результаты исследования мировой и российской практики формирования инфраструктуры поддержки показали, что существует множество образующих ее субъектов. Однако наиболее полную поддержку оказывают такие специализированные структуры, как бизнес-инкубаторы.

В ходе обобщения критериев классификации были выделены следующие виды бизнес-инкубаторов:

по профессиональной ориентации: инновационные, организационные, специализированные и смешанного использования;

по форме обслуживания: виртуальные и стационарные;

по степени самостоятельности: самостоятельные и встроенные;

по демографическому признаку: городские и сельские.

Результаты анализа ряда работ, посвященных формированию конкурентного рынка услуг по управлению МКД, показали, что для поддержки управляющих компаний предлагается создание стационарного бизнес-инкубатора. В этом случае без поддержки остаются структуры, занимающиеся

управлением МКД, не являющиеся коммерческими организациями. К тому же использование стационарного бизнес-инкубатора обеспечит полноценной поддержкой только те организации, которые будут располагаться на его площади, в то время как число потенциальных клиентов, к которым относятся существующие управляющие компании, лица, желающие заниматься предпринимательской деятельностью в данной сфере, ТСЖ, советы МКД, собственники жилищного фонда МКД, достаточно велико. Это вызывает необходимость обеспечения доступности услуг бизнес-инкубатора для массового потребителя.

Поэтому авторами в соответствии с Концепцией формирования информационного общества в России, а также в условиях массовой распространенности сети Интернет было решено предложить теоретическую организационно-функциональную модель встроенного МВБИ (рисунок), для деятельности которого используются технологии на основе Интернет, а именно интернет-портал.

Как видно из рисунка, мы предлагаем создавать МВБИ не как самостоятельную структуру, а как структурное подразделение на базе стационарного бизнес-инкубатора. Данное предложение основывается на том, что:

результаты проведенного анализа больших городов на наличие стационарных бизнес-инкубаторов показали, что эти структуры существуют уже более чем в 40 % таких городов и их количество продолжает расти;

большая часть трудовых и материальных ресурсов, требующихся для осуществления деятельности МВБИ, будет обеспечена за счет ресурсов стационарного бизнес-инкубатора, а остальные специалисты будут привлекаться на договорной основе.

К основным функциям МВБИ мы относим:

удовлетворение потребностей субъектов муниципального рынка услуг по управлению МКД в получении информационно-образовательных ресурсов, а также услуг в области управления МКД;

содействие развитию взаимодействия между субъектами рынка услуг по управлению МКД путем создания отдельных платформ на базе МВБИ, предоставляющих возможности ведения диалога в режиме онлайн или офлайн;

предоставление экспертных услуг в сфере управления МКД, оценка перспективности и капиталоёмкости проектов;

поиск потенциальных поставщиков;

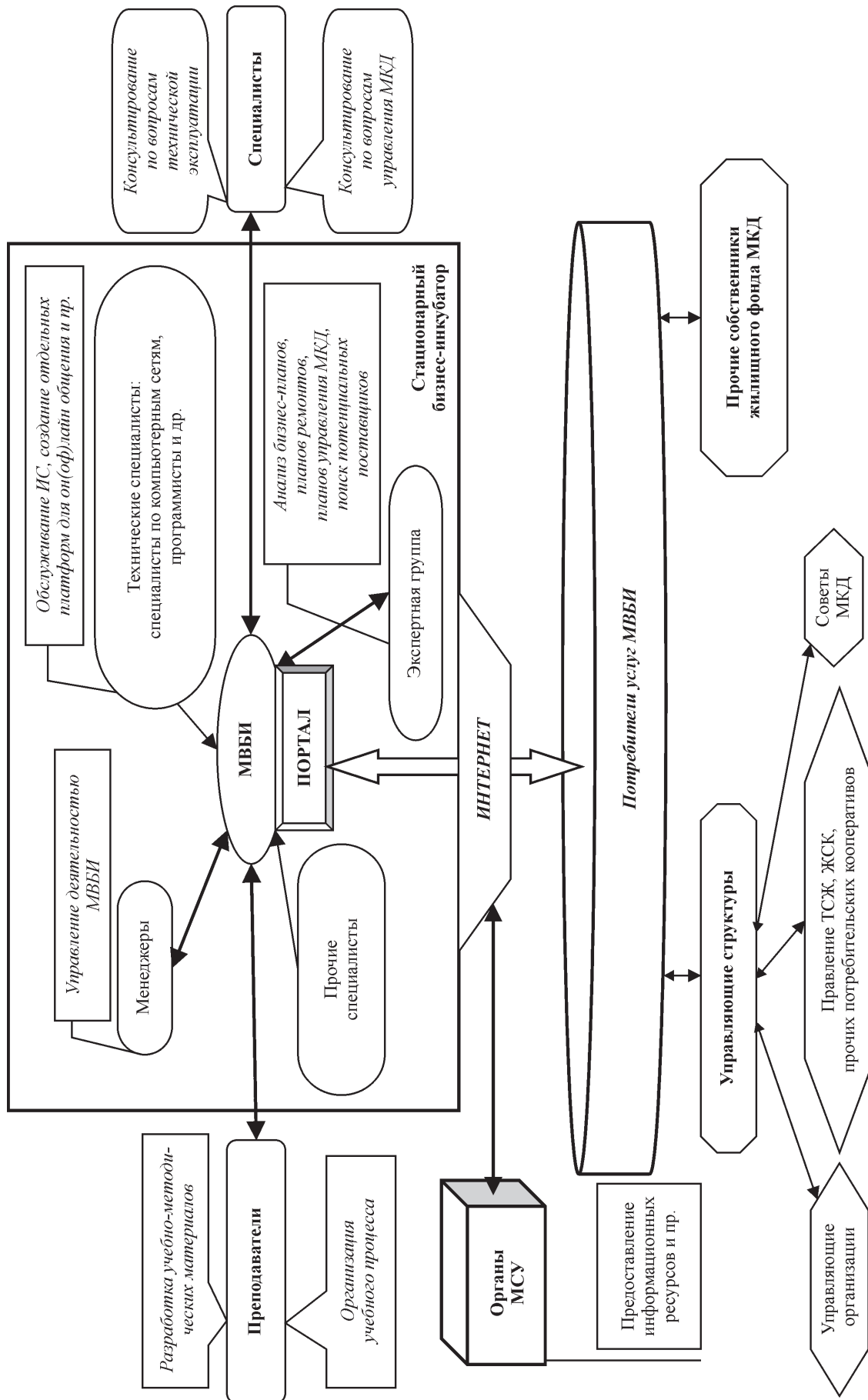


Рисунок. Организационно-функциональная модель встроенного муниципального виртуального бизнес-инкубатора

консультационная поддержка субъектов рынка услуг по управлению МКД и т.д.

Таким образом, предложенный нами подход к использованию бизнес-инкубатора для поддержки субъектов муниципального рынка услуг по управлению МКД позволит расширить обслуживаемую аудиторию клиентов, обеспечив услугами поддержки массового потребителя в изучаемой сфере. Также это будет способствовать решению задач органов МСУ по формированию условий для управления МКД и в целом формированию изучаемого рынка как конкурентного.

ЛИТЕРАТУРА

1. Российский статистический ежегодник – 2010. – М. : Росстат, 2010. – 813 с.
2. ФАС России : для 98,5 % многоквартирных домов в России уже выбран способ управления. – Режим доступа: <http://www.fas.gov.ru>

Псковский государственный университет
Прокофьев К. Ю., ассистент кафедры ОСУН
E-mail: tom8271@yandex.ru
Тел: 8-921-117-78-77

3. О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации : указ Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425.

4. Доклад об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по итогам 2009 года. – Режим доступа: <http://www.minregion.ru>

5. *Сиваев С. Б.* Как эффективно управлять жилищным фондом : теория и практика / С. Б. Сиваев. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2002. – 142 с.

6. *Прокофьев К. Ю.* Эволюция рынка услуг по управлению жилищным фондом / К. Ю. Прокофьев // Научно-технические ведомости С.-Петербур. ГПУ. Экономические науки. – 2011. – № 6. – С. 83–85.

7. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2009 г. № 188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.

8. *Прокофьев К. Ю.* Управление многоквартирными домами на рынке жилищно-коммунальных услуг (на примере г. Пскова) / К. Ю. Прокофьев // Экономика и управление. – 2011. – № 8. – С. 58–62.

Pskov State University
Prokofiev K. Yu., Assistant OBME Department
E-mail: tom8271@yandex.ru
Tel: 8-921-117-78-77