

## Тема лекции 1

# СУЩНОСТЬ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ

- 1.1 Предмет, цель и задачи управления ЖКК.
- 1.2 Сущность жилищно-коммунального комплекса (ЖКК).
- 1.3 Структура ЖКК.
- 1.4 Факторы, определяющие структуру ЖКК.
- 1.5 Отраслевые особенности ЖКК.

# 1.1 Предмет, цель и задачи управления ЖКК

## Основные понятия


- Управление
- Менеджмент
- 14 принципов А. Файоля
- 7 принципов управления в России
- Менеджер
- Функции менеджера
- Задачи управления

# Принципы административного управления А. Файоля

- Неотделимость власти от ответственности.
- Разделение труда (однако у данного процесса есть предел, за которым его эффективность падает).
- Единство распоряжений, или единоначалие.
- Дисциплина, обязательная для всех и предполагающая взаимоуважение руководства и подчиненных.
- Единство руководства по принципу "один руководитель и единый план для совокупности операций, имеющих общую цель".
- Подчинение индивидуальных интересов общим.
- Справедливое для всех вознаграждение.

- Разумная специализация, ослабляющаяся с увеличением масштабов предприятия.
- Иерархия, предполагающая минимизацию управленческих ступеней и полезность горизонтальных связей.
- Порядок, в основе которого принцип - "каждому свое место и каждый на своем месте".
- Справедливость, обеспечиваемая преданностью персонала и объективностью администрации.
- Устойчивость персонала, ибо текучка - следствие плохого управления.
- Инициатива, требующая от руководителя всемерного поощрения и подавления собственного тщеславия.
- Корпоративный дух, т.е. общность интересов работников и коллективизм в труде.

# 7 принципов ведения дел в России (1912г.)


- Уважай власть.
  - Будь честен и правдив.
  - Уважай право частной собственности.
  - Люби и уважай человека.
  - Будь верен слову.
  - Живи по средствам.
  - Будь целеустремлен.
- 

# Менеджер

- управляющий;
- лидер;
- дипломат;
- воспитатель;
- инноватор;
- человек.



# Функции менеджмента

- Планирование;
  - Организация;
  - Мотивация;
  - Контроль.
- 

# Задачи руководства - это управление

- персоналом;
- качеством продукции;
- инновациями;
- финансовыми ресурсами;
- материальными ресурсами и запасами;
- информационными ресурсами;
- временными ресурсами;
- производительностью труда;
- антикризисное (предприятием);
- маркетингом и т.д.



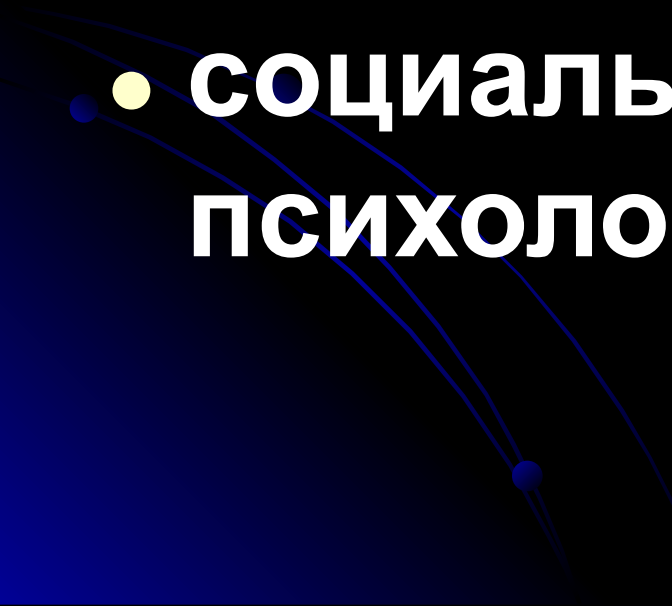
# Функции управления

1. Постановка целей и задач.
2. Анализ.
3. Прогнозирование.
4. Планирование.
5. Принятие решений.
6. Мотивация труда.
7. Организация и руководство.
8. Регулирование и разрешение конфликтов.
9. Контроль, учет и мониторинг.
10. Организационная культура.

# Методы принятия решений

- автократический;
- автократический с предварительными консультациями со специалистами;
- автократический с предварительным обсуждением в коллективе;
- коллегиальный;
- строго математический;
- экспертных оценок;
- "мозгового штурма»;
- ситуационного анализа.

# Методы управления

- **организационные;**
  - **административные;**
  - **экономические;**
  - **социально-  
психологические.**
- 

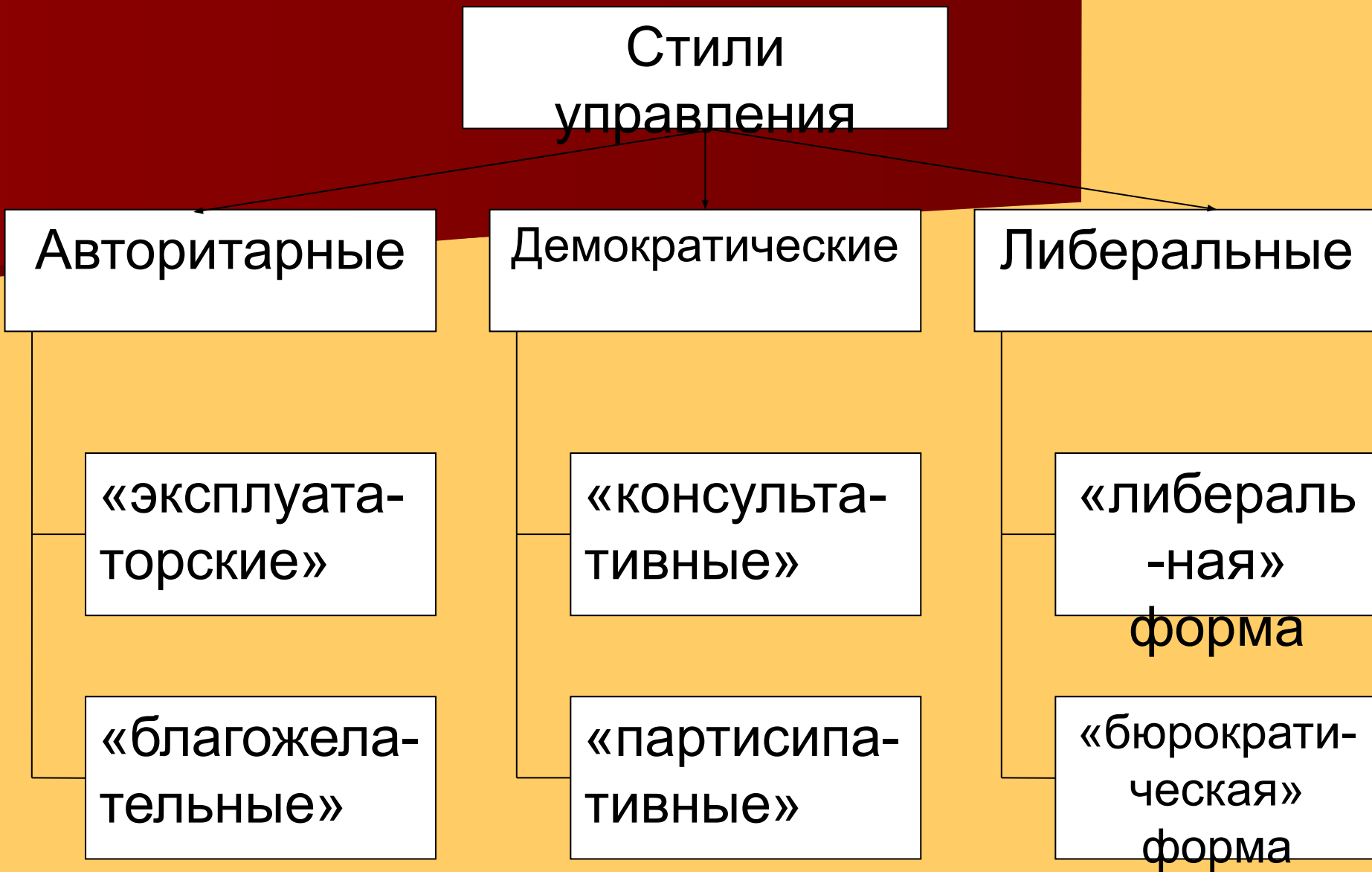


Рисунок 2.1 – Стили управления

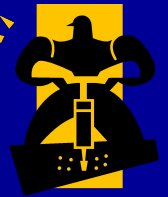
# 1.2 Сущность жилищно-коммунального комплекса (ЖКК)

## Основные понятия

- ▶ Жилищное хозяйство
- ▶ Коммунальное хозяйство
- ▶ Система управления
- ▶ Потребители

# 1.3 Структура ЖКК

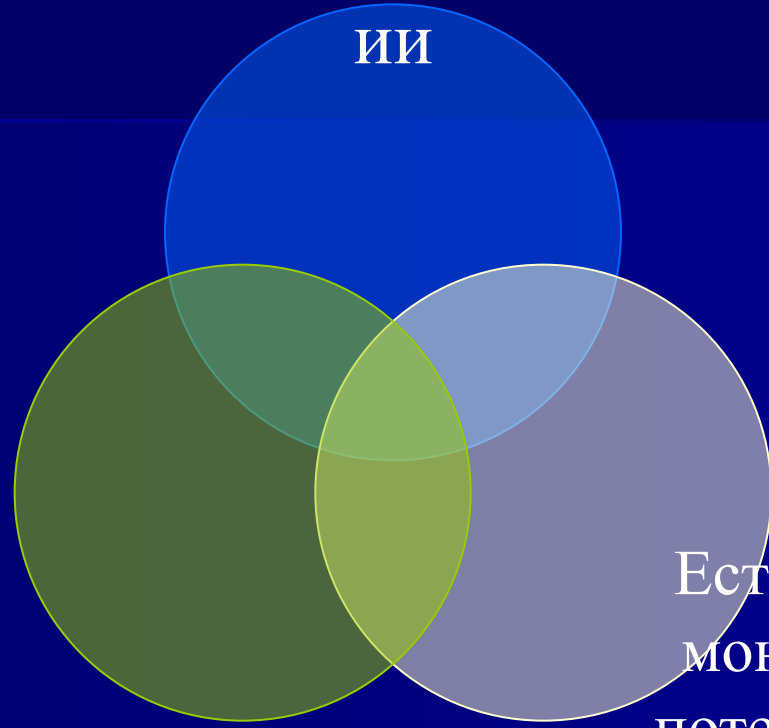
- санитарно-технические службы;
- внутригородской пассажирский транспорт общего пользования;
- коммунальная энергетика;
- коммунальное обслуживание;
- внешнее городское благоустройство;
- подсобные предприятия ЖКХ ;
- инфраструктура производства коммунальной техники;
- информационное хозяйство;
- зоны отдыха, парки;
- бассейны;
- службы обеспечения и контроля экологической обстановки в городе.



Естественные  
монополии

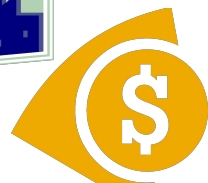
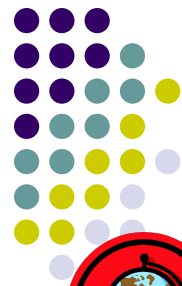
Потенциально  
конкурентные

Естественная  
монополия +  
потенциальная  
конкуренция



# 1.4 Факторы, определяющие структуру ЖКК

- географические ;
- демографические ;
- производственные;
- экономические;
- социальные;
- экологические.





## 1.5 Отраслевые особенности ЖКК.



- сочетание производственных и непроизводственных функций;
- особая социальную значимость;
- сочетание коммерческих и некоммерческих организаций;
- наличие естественных и искусственных монополий;
- многообразие организационно-правового статуса предпринимательства и форм собственности;
- сочетание крупного и малого бизнеса;
- рассредоточение центров оказания услуг соответственно системе расселения;

# Отраслевые особенности ЖКХ



- особая значимость экологического и санитарно-эпидемиологического контроля;
- необходимость гарантированного обеспечения минимума услуг независимо от платежеспособности населения;
- многообразие потребителей;
- многоотраслевой характер;
- преимущественно местный характер обслуживания;
- тесная связь с промышленностью;
- взаимосвязь отраслей и предприятий;
- зависимость функционирования от ритма городской жизни;
- высокую стоимость коммунальных сооружений за счет запасной (резервной) мощности;

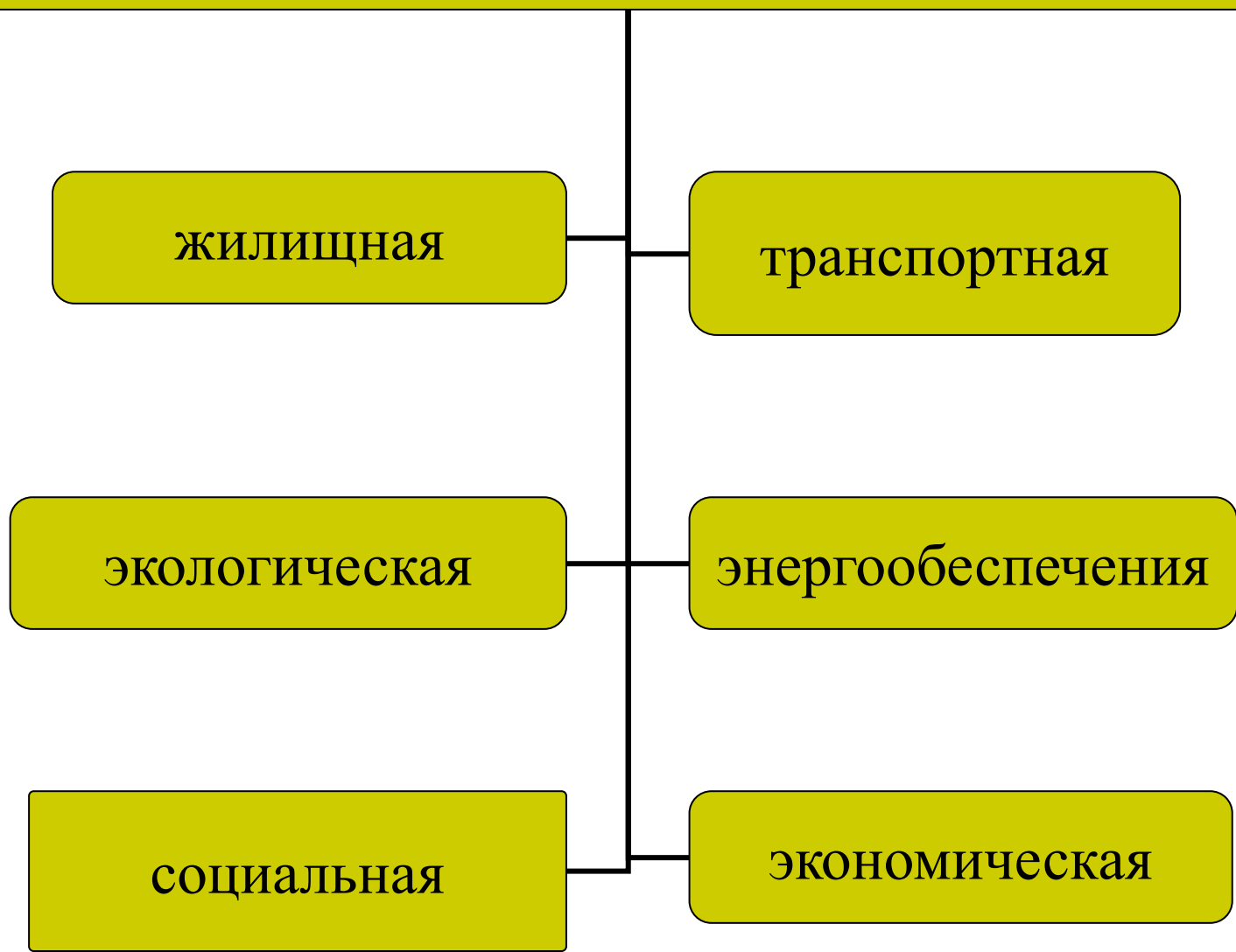
# Отраслевые особенности ЖКХ



- низкая отдача капитальных вложений за счет неравномерности производства услуг во времени;
- отсутствие компенсации текущего невыполнения плана его перевыполнением в будущем;
- бесперебойность работы коммунальных предприятий;
- отсутствие сбытовых и торговых организаций
- совмещение производства, доставки и продажи продукции (услуг);
- жесткая нормативно-техническая регламентация параметров услуг и качества продукции ;
- отсутствие незавершенного производства у большинства коммунальных предприятий.



# Основные проблемы функционирования ЖКХ



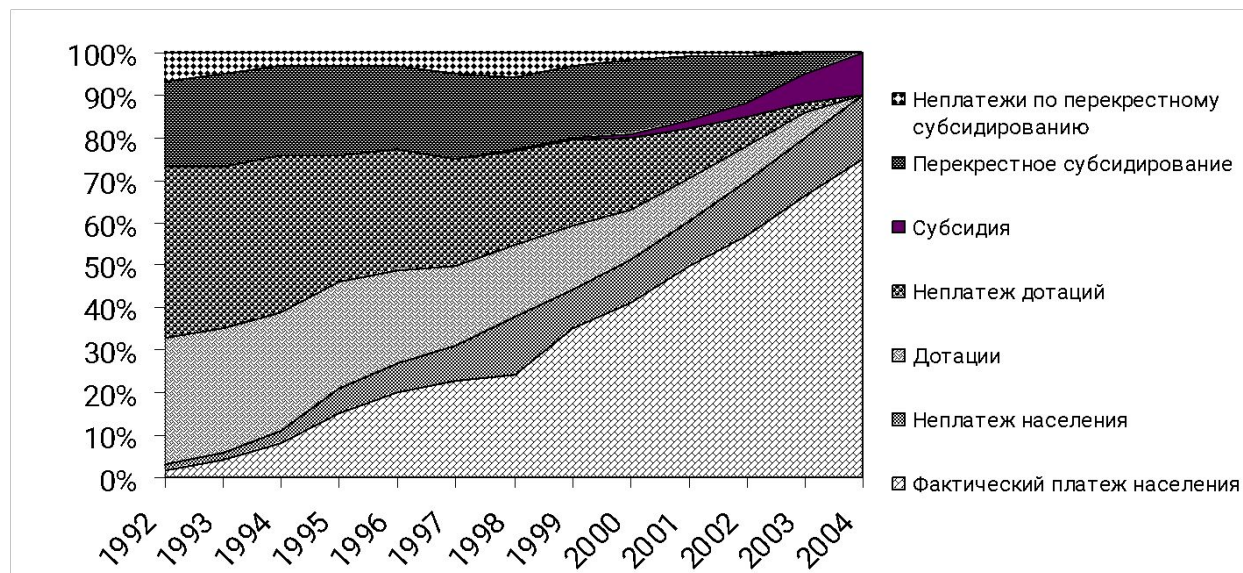


Рисунок 1 – Динамика структуры платежей за жилищно-коммунальные услуги по тарифам для населения

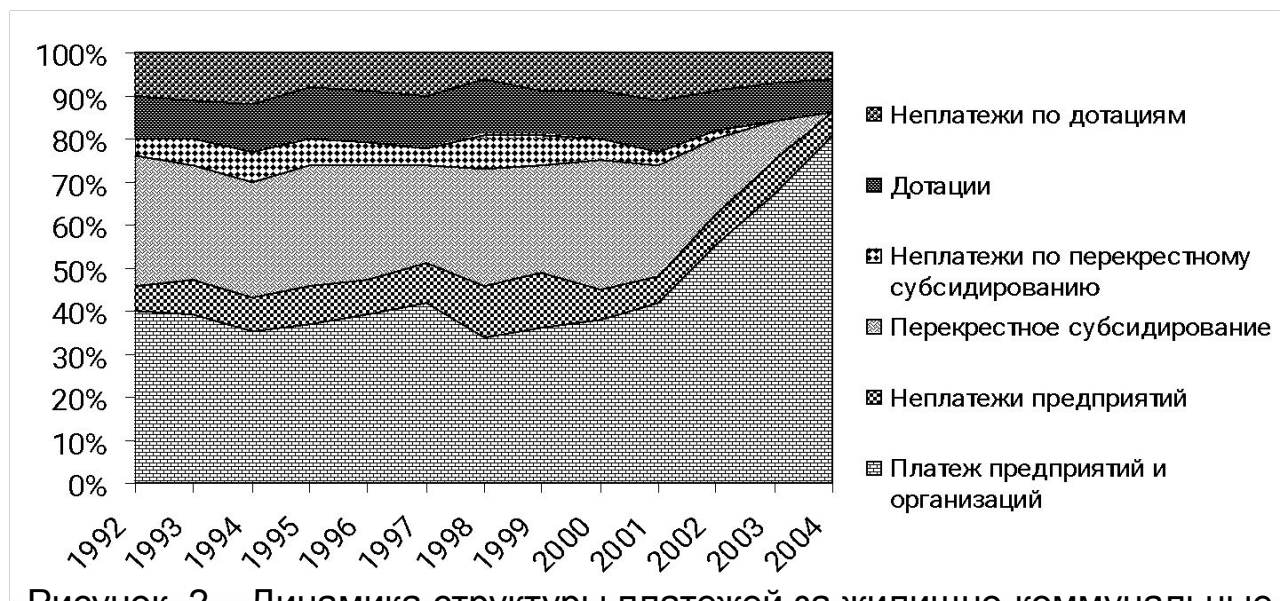
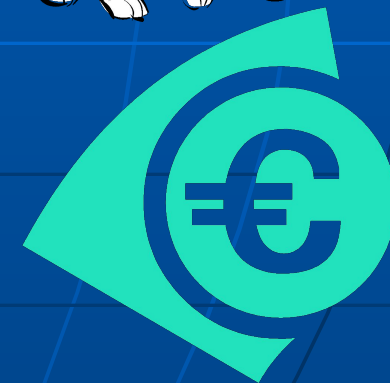
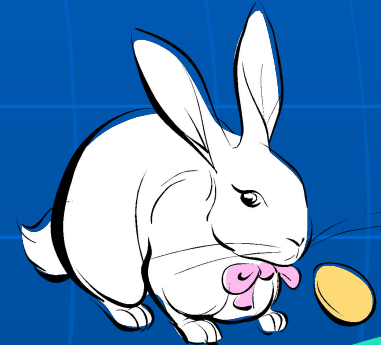


Рисунок 2 – Динамика структуры платежей за жилищно-коммунальные услуги по тарифам для предприятий и организаций



# Виды инвестиций

- начальные инвестиции (нетто-инвестиции), осуществляемые при основании или покупке активов;
- инвестиции на увеличение объемов производства (экстенсивные инвестиции);
- реинвестиции, связывающие вновь свободные инвестиционные средства через направление их на покупку и изготовление новых средств производства с воспроизводственной целью.



# Требования к источникам финансирования ЖКХ

- Целевое назначение инвестиций;
- Достаточность;
- Своевременность;
- Независимость от других источников;
- Доступность;
- Эффективность привлечения.

# Классификация факторов, определяющих уровень инвестиционной привлекательности ЖКХ







Особенности внедрения инноваций в ЖКХ

Широта охвата и разнородность применения новой техники и технологий

Многообразие форм собственности

Чаще всего некоммерческие цели внедрения

Финансирование за счет привлеченных источников

Тесная связь с другими отраслями

# Проблемы внедрения инноваций в ЖКХ:

- отсутствие эффективного механизма внедрения;
- высокий износ основных фондов;
- отсутствие опыта;
- несовершенство законодательства;
- отсутствие контроля и мониторинга за внедренными объектами;
- отсутствие преемственности в развитии отрасли;
- незаинтересованность и коррупция;
- финансовые;
- кадровые ;
- налогообложения.

