

Научная статья

Original article

УДК 332.8

doi: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_8\_495

**ВАРИАНТЫ ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ  
ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА**

**OPTIONS FOR IMPROVING THE COMPETITIVENESS OF HOUSING  
AND COMMUNAL SERVICES ENTERPRISES**



**Учаева Татьяна Владимировна**, кандидат экономических наук, Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, г. Пенза, E-mail: [uchaevatv@mail.ru](mailto:uchaevatv@mail.ru)

**Uchaeva Tatiana Vladimirovna**, Candidate of Economic Sciences, Penza State University of Architecture and Construction, Penza

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы эффективного функционирования предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства на основе повышения конкурентоспособности. Конкурентоспособность предприятий жилищного хозяйства зависит от качества ее услуг, поэтому повышение конкурентоспособности предприятия должно базироваться на принципах эффективного управления объектами жилищного фонда. В статье проведен сравнительный анализ конкурентоспособности управляющих компаний г.Пензы. Были выявлены сильные и слабые стороны. Исходя из проведенного анализа были разработаны варианты повышения конкурентоспособности предприятий.

**Abstract.** The article deals with the issues of effective functioning of enterprises in the sphere of housing and communal services on the basis of increasing

competitiveness. The competitiveness of housing enterprises depends on the quality of its services, therefore, increasing the competitiveness of the enterprise should be based on the principles of effective management of housing facilities. The article presents a comparative analysis of the competitiveness of Penza management companies. Strengths and weaknesses were identified. Based on the analysis, options for improving the competitiveness of enterprises were developed.

**Ключевые слова:** конкурентоспособность, предприятия сферы жилищно-коммунального хозяйства, управляющая компания, варианты повышения конкурентоспособности, SWOT-анализ, эффективное функционирование предприятий ЖКХ

**Keywords:** competitiveness, housing and communal services enterprise, management company, options for improving competitiveness, SWOT analysis, effective functioning of housing and communal services enterprises

ЖКХ представляет собой сложный комплекс, включающий в себя несколько десятков видов экономической деятельности, что требует разработки комплексного подхода к управлению данной сферой и ее развитию. Жилищно-коммунальное хозяйство – выполняет огромную по степени важности социальную функцию – жизнеобеспечение населения и других потребителей социально- значимыми услугами.

Важнейшей задачей функционирования ЖКХ является бесперебойное предоставление в необходимом количестве высокого качества жилищно-коммунальные услуги всем потребителям. Конкурентоспособность предприятий жилищного хозяйства зависит от качества ее услуг, поэтому повышение конкурентоспособности предприятия должно базироваться на принципах эффективного управления объектами жилищного фонда.

Рассмотрим варианты повышения конкурентоспособности

управляющих компаний на примере управляющей компании «Пензастрой-сервис» г.Пенза.

Основная деятельность компании:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставление качественных коммунальных услуг гражданам и юридическим лицам. В таблице 1 представлен

SWOT-анализ компании.

Таблица 1. SWOT-анализ УК «Пензастрой-сервис»

Сильные стороны	Возможности
1. Большой опыт руководящего состава и возможность повышения квалификации 2. Наличие развитой инфраструктуры и широкого выбора предоставляемых жилищно-коммунальных услуг 3. Финансовая устойчивость 4. Большой опыт руководящего состава и возможность повышения квалификации. 5. Наличие развитой инфраструктуры и широкого выбора предоставляемых жилищно-коммунальных услуг 6. Проведение различных мероприятий для населения	1. Расширение спектра предоставляемых жилищных и коммунальных услуг 2. Привлечение дополнительного инвестирования предприятия в области предоставления ЖКУ 3. Государственное финансирование эксплуатации и содержания жилищного фонда 4. Внедрение и широкое использование ресурсосберегающих технологий и оборудования 5. Использование льготного налогообложения организаций, направляющих средства на развитие ЖКХ
Слабые стороны	Угрозы
1. Недостаток финансирования организации 2. Недостаточность применения маркетинговых исследований в развитии организации 3. Недостаточный уровень применения современных информационных технологий 4. Отставание в области применения современного оборудования 5. Несовременная система оплаты труда	1. Проблемы и нестабильность в работе поставщиков жилищно-коммунальных услуг, подрядных организаций 2. Несвоевременное поступление финансовых средств от населения за предоставленные жилищно-коммунальные услуги 3. Неэффективная политика ресурсосбережения 4. Высокие темпы роста стоимости жилищно-коммунальных услуг

Видно, что наличие достаточно большого перечня сильных сторон УК «Пензастрой-сервис» позволяет использовать внутренние

ресурсы для более эффективного развития.

Указанные в таблице возможности и угрозы свидетельствует о том, что УК «Пензастрой-сервис» необходимо разработать стратегию повышения конкурентоспособности путем использования имеющихся возможностей по взаимоотношениям с компаниями, поставщиками ресурсов, и более активное представление интересов собственников жилья на муниципальном уровне. Нейтрализация имеющихся угроз возможна путем развития имеющегося резерва на повышение квалификации специалистов компании, что приведет к повышению качества оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом.

Конкурентоспособность УК «Пензастрой-сервис» зависит от ряда трех основных групп факторов, которые можно считать компонентами (составляющими) конкурентоспособности. Техничко-экономические факторы включают: качество, продажную цену и затраты на эксплуатацию (использование) или потребление продукции или услуги. Коммерческие факторы определяют условия реализации на конкретном рынке и представлены конъюнктурой рынка, предоставляемым сервисом, рекламой, имиджем фирмы. Нормативно-правовые факторы отражают требования технической, экологической и иной безопасности использования на данном рынке, а также патентно-правовые требования

Для оценки качества услуг УК «Пензастрой-сервис» в сравнении с конкурентами был использован метод – многоугольник конкурентоспособности. Основными показателями для оценки стали:

- качество услуг;
- наличие сайта;
- приемлемая цена услуг компании;
- техническое состояние общего имущества многоквартирных домов и состояние придомовых территорий;
- финансово-экономические характеристики деятельности

управляющей компании;

– опыт работы, квалификация персонала.

Управляющим компаниям выставлялись баллы в соответствии со следующими критериями: 5 баллов – при полном соответствии правилам и нормам (отличное качество); 4 балла – при соответствии правилам и нормам по всем основным параметрам (хорошее качество); 3 балла – при выполнении правил и норм лишь по некоторым основным параметрам (удовлетворительное качество); 2 балла – при полном несоответствии правилам и нормам.

Суммарное количество баллов в целом (S) можно посчитать по формуле:

$$S = S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6 \quad (1)$$

Суммарная оценка поможет определить уровень конкурентоспособности управляющей компании. Результаты оценки представлены в таблице 2.

**Таблица 2. Сравнительный анализ конкурентов по факторам конкурентоспособности**

Факторы конкурентоспособности	Оценка каждого инструмента применительно к конкретной задаче овладения рынком, балл					
	Конкуренты					
	УК «Пензас трой-сервис»	УК «Жилсервис»	УК «Жилье-22»	УК «Железнодорожное»	УК «Арбековское»	УК «Надежда-б».
качество услуг	5	5	4	4	5	5
наличие сайта	5	3	3	4	5	5
приемлемая цена услуг компании	4	4	4	4	4	4
техническое состояние общего имущества многоквартирных домов и состояние придомовых территорий	5	5	4	4	5	5
финансово-экономические характеристики деятельности	4	5	4	4	5	4

опыт работы, квалификация персонала	5	5	5	5	5	5
Итого	28	27	24	25	29	28
Общая оценка	4,6	4,5	4	4,1	4,9	4,6

Из приведенных данных таблицы можно сделать вывод, что УК «Пензастрой-сервис» обходит своих конкурентов по таким показателям: качество услуг, техническое состояние общего имущества многоквартирных домов и состояние придомовых территорий и квалификация персонала.

Наглядно сравнительный анализ УК ООО «Пензастрой-сервис» с конкурентами представлен на рисунке 1.

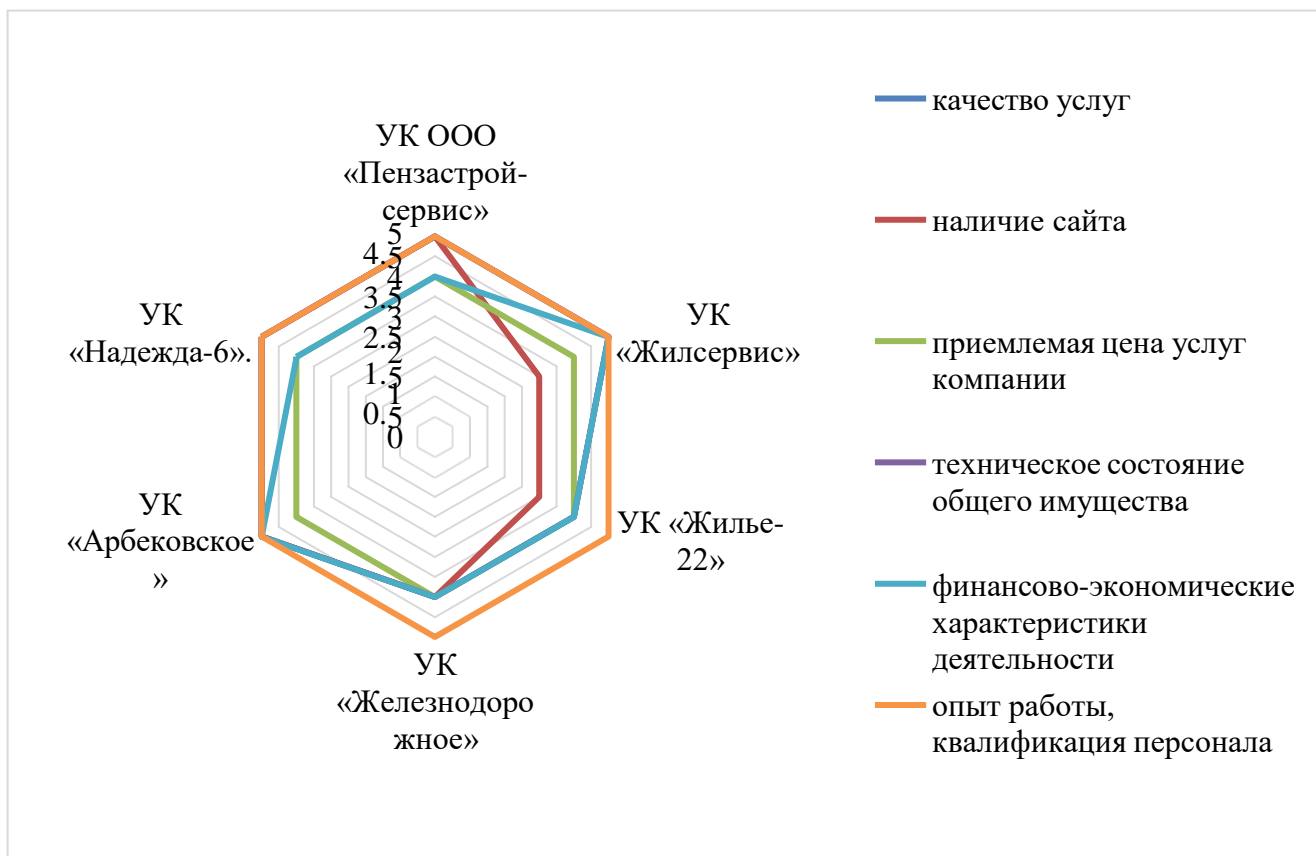


Рисунок 1. Сравнительный анализ управляющих компаний г. Пензы

Таким образом, из проведенного анализа конкурентного окружения УК «Пензастрой-сервис» можно сказать, что наблюдается сильное конкурентное преимущество.

Основными направлениями повышения эффективности и конкурентоспособности УК «Пензастрой-сервис» должны быть будут социально-экономические и организационно-технические мероприятия, направленные на совершенствование «собственных» услуг. Для этого необходима разработка организационной структуры деятельности предприятия, ориентированного на конкурентоспособность. Предлагается включение в структуру управляющей компании должности менеджера по развитию.

Основные обязанности нового сотрудника:

- приём-передача, учёт и хранение техдокументации МКД;
- восстановление и актуализация документов по результатам мониторинга технического состояния дома;
- обоснование эффективности процессов управления МКД;
- анализ и оценка видов работ при эксплуатации МКД
- разработка и введение сайта;
- повышение узнаваемости управляющей компании, с помощью рекламных мероприятий;
- определение стратегии развития управляющей компании
- проведение мониторингов внешней среды.

Рассмотрим затраты на реализацию данного мероприятия.

Затраты на оплату труда менеджера по развитию рассчитаем по формуле:

$$З_{з/п} = Зс \times n \times 12 \text{ месяцев} \quad (2)$$

где  $З_{з/п}$  – затраты на специалиста по обучению персонала, тыс. руб;

$Зс$  – зарплата специалиста по обучению персонала., тыс. руб.;

$n$  – количество сотрудников отдела, чел.

Согласно штатному расписанию зарплата специалиста по обучению персонала равна 18 000 руб. (сотруднику не обязательно постоянно быть на рабочем месте).  $З_{з/п} = 18\,000 \times 1 \text{ чел.} \times 12 \text{ месяцев} = 216\,000 \text{ рублей}$

Рассчитаем страховые взносы, уплачиваемые за сотрудника:

$$СВ = ПФ + ФСС + ФФОМС \quad (3)$$

где СВ – страховые взносы;

ПФ – Отчисления в Пенсионный фонд (22%);

ФСС – Отчисления в Фонд социального страхования (2,9%);

ФФОМС – Отчисления в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования (5,1 %);

Процент страховых взносов составляет:  $22\% + 2,9\% + 5,1\% = 30\%$

$$СВ = 216\,000 \times 0,30 = 64\,800 \text{ руб.}$$

Итак, рассчитаем затраты на оплату труда сотрудников:  $Z_{от} = Z_{з\backslashзп} + СВ$  (4)

$$Z_{от} = 216\,000 + 64\,800 = 280\,880 \text{ в год (23\,400 руб. в месяц)}$$

Расходы на организацию рабочих мест (покупка офисной техники ) составит 90 тыс.руб.

Сумма затрат на реализацию должности специалиста по обучению персонала составляет = 280 880 тыс. руб. – это оплата труда, с отчислениями.

Единовременные затраты составляют = 90

000 руб. Итого = 370 880 рублей.

Следующим вариантом повышения конкурентоспособности управляющей компании может стать использование стратегии роста компании. Стратегия роста является актуальной для управляющей компании, так как её применяют и новосозданные организации, которым в уже существующей среде рынка, при большом количестве конкурентов остается только интенсивное развитие.

Данная стратегия полностью отвечает одной из главных целей любой управляющей компании — получить большую долю рынка в



сфере ЖКХ. В рамках использования предложенной стратегии для УК «Пензастрой-сервис» предлагаются следующие мероприятия, которые повысят конкурентоспособность:

1. Реконструкция имеющегося сайта УК «Пензастрой-сервис». В целях реструктуризации сайта для увеличения потребительской активности необходимо ввести:

- подробное описание оказываемых услуг;
- перечень запланированных мероприятий по ремонту МКД;
- программы направления сотрудников на усовершенствования своих знаний и навыков в сфере ЖКХ, для того что бы в штате компании было больше высококвалифицированного персонала;
- расписание и график проведения встреч с собственниками МКД;
- создать раздел, посвященный изменениям законодательства в сфере ЖКХ;
- создать раздел сайта, где будет предоставлена информация о том, с кем УК

«Пензастрой-сервис» заключает договоры на какие виды услуг, что бы потребитель мог контролировать оказание услуг.

- создать возможность оставлять заявку на любую услугу в режиме on-line и следить за ходом её выполнения.

2. Распространение информации о компании в средствах массовой информации.

3. Расширение набора жилищно-коммунальных услуг, повышение их качества и снижение себестоимости. Оптимизировать себестоимость управляющих компаний помогает система контроля и управления материально-производственными запасами, которая позволит оптимизировать материальные расходы, снизить себестоимость услуг УК «Пензастрой-сервис».

4. Проведение систематического анализа состояния среды. УК

«Пензастрой-сервис», владея информацией, сможет оперативно принять решение, правильно оценить стратегические перспективы, сформулировать цели и задачи.

Следующим вариантом повышения конкурентоспособности управляющей компании является профессиональный уровень руководящего и обслуживающего персонала. В рамках данного мероприятия УК «Пензастрой-сервис» предлагается использовать следующую программу тренингов (таблица 3).

**Таблица 3. Программа тренингов для сотрудников УК «Пензастрой-сервис»**

Название тренинга	Место обучения	Продолжительность обучения	Затраты
Эффективное управление и правовое сопровождение в секторе жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ)	Санкт-Петербург	3 дня	24600 Затраты на перелет и проживание 50 000 руб.
Психология управления и взаимодействие с жителями многоквартирных домов	Санкт-Петербург	2-3 дня	25 500
Тренинг «По развитию и повышению конкурентоспособности УК».	В УК «Пензастрой-сервис», приглашение тренера по обучению персонала	2-3 дня	20000
Итого			120 100

Таким образом, в статье рассмотрены варианты повышения конкурентоспособности управляющих компаний, которые в своей совокупности будут эффективны с максимальной ориентацией на потребителя жилищно-коммунальных услуг.

#### **Список источников**

1. Мебадури З. А., Учаева Т.В. / Оценка конкурентоспособности строительных предприятий Пензенской области // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века №3-4, 2019

2. Мебадури З. А., Учаева Т.В. / Управление качеством продукции как основной фактор конкурентоспособности строительной организации // Вестник БГТУ им.Шухова /2018, №9
3. Мебадури З.А., Учаева Т.В., Бурлаков Д.А. / Основы управления качеством продукции как фактор ее конкурентоспособности // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки» /No5(21) 2018
4. Мебадури З. А., Учаева Т.В. / Повышение эффективности деятельности строительных предприятий на основе применения современных методов организационно-технологических процессов строительства // Региональная архитектура и строительство №4 2016.- С.178-183
5. Логанина В.И., Учаева Т.В. / К вопросу о системе контроля качества на предприятиях стройиндустрии // Региональная архитектура и строительство. 2015. – №1. – С. 33-36.
6. Хрусталева Б.Б. ,Учаева Т.В. / Варианты повышения организационно-экономического потенциала предприятий промышленности строительных материалов на примере Пензенской области // Региональная архитектура и строительство.–№1(22)/2015. – С.148-153

#### **References**

1. Mebaduri Z. A., Uchaeva T.V. / Assessment of the competitiveness of construction enterprises of the Penza region // Construction materials, equipment, technologies of the XXI century No.3-4, 2019
2. Mebaduri Z. A., Uchaeva T.V. / Product quality management as the main factor of competitiveness of a construction organization // Bulletin of BSTU im.Shukhov /2018, No.9
3. Mebaduri Z.A., Uchaeva T.V., Burlakov D.A. / Fundamentals of product quality management as a factor of its competitiveness // Scientific and practical electronic journal Alley of Science" / No5(21) 2018
4. Mebaduri Z. A., Uchaeva T.V. / Improving the efficiency of construction enterprises based on the use of modern methods of organizational and

technological processes of construction // Regional Architecture and Construction  
No.4 2016.- pp.178-183

5. Loganina V.I., Uchaeva T.V. / On the issue of quality control system at construction industry enterprises // Regional architecture and construction. 2015. – No. 1. – pp. 33-36.

6. Khrustalev B.B. , Uchaeva T.V. / Options for increasing the organizational and economic potential of enterprises of the construction materials industry on the example of the Penza region // Regional architecture and construction.– №1(22)/2015. – Pp.148-153

**Для цитирования:** Учаева Т.В. Варианты повышения конкурентоспособности предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства // Московский экономический журнал. 2022. № 8.  
URL: <https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-8-2022-45/>

© Учаева Т.В, 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 8.