

УДК 69.057

д.т.н. Доненко В.І., Попов М.Є., А. Хусейн,
Запорізька державна інженерна академія

ПРОБЛЕМИ СТВОРЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОЇ МОДЕЛІ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ГОСПОДАРСТВОМ МІСТА ЗАПОРІЖЖЯ

Стаття присвячена розгляду проблем, які впливають на розвиток житлово-комунального господарства України. Проаналізовані тенденції реформування в галузі житлових послуг у країнах Європи на основі трьох основних моделей управління житловим господарством. Виявлені фактори та особливості функціонування, що впливають на житлово-комунальне господарство міста Запоріжжя.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, модель управління, міжнародний досвід.

Актуальність теми. З впровадженням ринкових відносин відбулися істотні зміни. Так, почав функціонувати ринок житла, змінилася структура житлового фонду за формами власності.

Основний напрям житлово-комунальної реформи – розвиток ринкових, конкурентних відносин у житловому господарстві. Перехід регіонів і міст України до сучасних умов господарювання з урахуванням стратегії розвитку держави вимагає відповідного реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ) як важливої складової господарського комплексу, який задовольняє першочергові життєві потреби населення, забезпечує підприємства і організації необхідними комунальними послугами [1].

Однак, різниця в рівнях розвитку галузі і технічному стані житлового фонду, специфіка окремих міст, особливості процесів у галузі роблять неможливою вироблення єдиного механізму розвитку галузі та управління нею. Суть житлової проблеми полягає у непослідовності керування житловими господарствами міст, недосконалістю нормативної бази, відсутністю прозорих тарифів, що призводить до нераціональної витрати сплачених тарифів.

Саме тому постає необхідність у розробці ефективної моделі управління житловим господарством та її прив'язка до конкретного міста, враховуючі потреби та особливості даного населеного пункту.

Мета та задачі дослідження. Мета даного дослідження – запропонувати обґрунтований вибір оптимальної моделі управління житловим господарством міста Запоріжжя, враховуючи світовий досвід, особливості та конкретні потреби даного населеного пункту.

Для досягнення поставленої мети були сформульовані та вирішені наступні задачі:

- порівняльний аналіз світового досвіду в управлінні житловими господарствами міст;
- аналіз особливостей та потреб житлово-комунальної сфери м. Запоріжжя;
- формування моделі управління житловим господарством для м. Запоріжжя.

Матеріал дослідження. Досвід ряду розвинених країн у сфері міського господарства доводить, що основними завданнями органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері ЖКГ є надання можливостей для прояву ділової активності приватних компаній, що з одного боку дозволяє отримувати значну економію бюджетних коштів, а з іншого - зберігає відповідальність міської адміністрації за координацію приватних компаній і підприємців у сфері міського господарства.

В світовому досвіді розроблено і функціонують три основні моделі управління житлово-комунальним господарством:

1. Англійська, яка передбачає повну приватизацію житлово-комунальних об'єктів. Одним з найважливіших напрямків житлово-комунальних реформ в Англії є проведення об'єднань усіх муніципальних міськводоканалів в регіональних державних компаній з подальшою їх приватизацією. Перед приватизацією держава списала всі заборгованості комунальних підприємств, узяла на себе всі витрати на приведення об'єктів водопровідно-каналізаційного господарства в належний стан та зробила його паспортизацію. На перший план вийшли проблеми організаційних структур управління цими підприємствами, які постійно вдосконалюються.

2. Німецька модель передбачає акціонування підприємств та організацію галузі, але основний пакет акцій належить муніципалітету. Після об'єднання Східної і Західної Німеччини вся сфера ЖКГ була передана в приватні руки, але разом з цим були забезпечені прозорі схеми діяльності підприємств.

На базі державних міжрегіональних підприємств були створені так звані міські і комунальні компанії у формі акціонерних товариств. На момент приєднання в Східній Німеччині забезпечення електроенергією, теплом і газом здійснювалося так званими регіональними енергетичними підприємствами. Ці підприємства знаходилися в державній власності і відповідали за постачання закріпленому за ними регіону. Така структура нагадувала українську.

Власність таких компаній була змішаною, і вони спеціалізувалися на наданні повного спектра послуг: електроенергії, теплоенергії і газу. Такі організації мають холдингову структуру, що дозволяє здійснювати

фінансування менш розвинутих або соціально важливих напрямків за рахунок більш успішних.

3. Французька модель управління - сполучення муніципальної власності на об'єкти ЖКГ та управління ними з боку приватного бізнесу на умовах довгострокових договорів оренди та сукупних інвестиційних угод [3; 5].

Сфера міського господарства у Франції підпорядкована комуні - найменшій і найстабільнішій адміністративно-територіальній одиниці Франції. Об'єкти інфраструктури ЖКГ є власністю муніципалітетів. Усі роботи ведуться через муніципалітет. Тому, в остаточному підсумку, саме муніципалітет несе політичну відповідальність перед громадянами [3].

Разом з тим досить широко розповсюджений і досвід застосування концесій у комунальному господарстві. Ця форма заснована на договорі концесії, відповідно до якого підприємство комунальної сфери передається в експлуатацію приватній фірмі.

У той же час, разом з націоналізованими газовими мережами і державною енергетикою, існують і приватні компанії. Ці компанії є відносно невеликими, однак їхня роль у підвищенні ефективності надання населенню комунальних послуг є досить значною.

На рівні уряду встановлюються стандарти на те, чим повинні забезпечуватися житлові будинки, наприклад, на якість води. А в кожному контракті між муніципалітетом і експлуатаційною компанією визначаються конкретні умови роботи системи, наприклад, тиск води, якість води при постійній подачі води. У такому контракті визначаються також майбутні тарифи на надані послуги [2].

Проблема реформи центрального теплопостачання гостро постала в 1960-ті рр. Спочатку була проведена експертиза, яка показала, що 50 % тепла виходить на вулицю - через вікна, стіни, дах. Французи не стали відразу піднімати ціни на послуги ЖКГ. Спочатку була впроваджена програма трирічного утеплення житлового фонду, і тільки після цього почалася реформа цін і перехід на локальне теплопостачання.

У більшості європейських країн комунальна інфраструктура не передана до приватної власності, вона залишилась муніципальною, яка експлуатується приватними підприємствами за умов договору.

На сьогоднішній день структура управління сектором ЖКГ в м. Запоріжжя (рис. 1) має наступні проблеми:

- відсутність конкурентного ринку в житловому господарстві міста;
- непрозорість комунальних тарифів;
- близько 40% комунікацій та технічного оснащення ЖКГ відпрацювало термін експлуатації;

- нерациональність витрат в управлінні господарством;
- високий показник старого та аварійного житла;
- низький рівень темпу відновлюваних робіт;
- недосконалість чинного законодавства (рентабельність підприємств житлового господарства не може перевищувати 12 %, хоча по оцінкам експертів дана галузь може мати рентабельність в 20 % [6]);

Для ефективного вирішення проблем необхідно реформувати сектор ЖКГ враховуючи економічний, соціальний, техніко-технологічний розвиток міста Запоріжжя.

Рівень соціально-економічного розвитку міста Запоріжжя знаходиться на достатньому рівні для впровадження ринкових механізмів управління. Тому пропонується застосовна наступна модель управління житловим господарством.



Рис. 1 – Структура управління ЖКГ м. Запоріжжя

На підставі конкурсу визначається приватна керуюча компанія, якій на основі концесійного договору передається в експлуатацію підприємство комунальної сфери. Для споживачів керуюча компанія формує інформаційну базу приватних підприємств, які займаються обслуговування житла. І на основі вибору споживачами конкретного приватного підприємства для обслуговування житлового сектору заключає з підрядною організацією

договір. Таким чином, створюється конкурентний ринок обслуговування, що призведе до покращення надання послуг по доступним тарифам для населення.

Базуючись на зарубіжному досвіді, необхідно підкреслити, що важливою складовою функціонування керуючої компанії – активне використання інформаційних технологій. А саме, створити електронну базу платників комунальних послуг та впровадити взаємодію керівного підприємства із споживачами в автоматичному режимі. Весь процес сплати комунальних послуг може виконуватися через мережу Інтернет, що дозволить економити час та кошти обох сторін, а також забезпечить прозорість тарифів. Власники житла зможуть слідкувати за зміною тарифів, а також на основі аналітичних тарифних таблиць обирати найефективніше приватне підприємство для обслуговування будинку. На основі електронного голосування на сайті керуючої компанії будуть обиратися обслуговуючі приватні підприємства для кожного житлового сектору.

В рамках моделі пропонується створення спеціалізованої керуючої структури в керуючій компанії, яка займалася б координацією та організацією інноваційних процесів. На основі тендеру керуюча компанія впроваджує інноваційні енергозберігаючі технології, що забезпечать максимальну ефективність функціонування житлового господарства.

Розглядається варіант створення керуючої компанії як інвестиційного підприємства. При цьому інвестувати в керуючу компанію на вигідних умовах зможуть як закордонні інвестори так і власники житла, що дозволить швидко і ефективно модернізувати систему житлового обслуговування.

Дана приватна керуюча компанія активно співпрацює з міською радою у сфері бюджетного фінансування мало імущих сімей, погашення субсидій та пільг.

При організації тендерів за участю муніципальних служб та приватних компаній необхідно виключити протекціонізм з боку міської влади при визначенні можливих переможців.

Висновки. На основі аналізу світового досвіду та потреб житлово-комунального господарства міста Запоріжжя сформульована ринково-інноваційна модель управління ЖКГ, яка надасть наступні переваги:

- покращення якості обслуговування за доступними для населення тарифами, завдяки створенню конкурентного ринку у сфері ЖКГ;
- раціональне керування житловим господарством і якісне використання отриманих коштів;
 - демократичність та прозорість тарифів;
 - високий темп модернізації технічного обладнання ЖКГ;
 - спрощення взаємодії керівного підприємства та споживача.

Також визначено, що для ефективного залучення інвесторів у сферу житлового господарства є сенс змінити ситуацію на законодавчому рівні, а саме збільшити відсоток рентабельності підприємств сфери.

Перелік використаної літератури

1. Жданко Є. С., Житлово-комунальне господарство міст України: пріоритетні тренди розвитку/ Є. С. Жданко// Економіка будівництва і міського господарства. – 2011. - №7. – С. 31-40.
2. Денисов Н. Житлово-комунальний комплекс: концепція реформування // Економіст. - 1998. - № 5. - С. 71 - 75.
3. Пчелинцев О., Белкина Т. Жилищные реформы и европейская интеграция // Проблемы прогнозирования. - 1997. - № 1. - С. 140-142.
4. Осипенко И.И. Дорофиенко В.В. Менеджмент в жилищно-коммунальном хозяйстве. - Х.: Основа, 1999. - С. 356.
5. Шейкин А.В. Социальные аспекты реформирования жилищно- коммунальной сферы // Жилищно-коммунальное хозяйство. - 1999. - № 1. - С. 8-13.
6. Про внесення змін до Порядку формування тарифів на виробництво, транспортування, постачання теплової енергії та послуги з централізованого опалення і постачання гарячої води і Порядку формування тарифів на послуги з централізованого водопостачання та водовідведення: Постанова Кабінету Міністрів України: від 2 квітня 2009 р. №400 [електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1164.397.0>

Аннотація

Стаття посвящена рассмотрению проблем, влияющих на развитие жилищно-коммунального хозяйства Украины. Проанализированы тенденции реформирования в области жилищных услуг в странах Европы на основе трех основных моделей управления жилищным хозяйством. Выявлены факторы и особенности функционирования, влияющие на жилищно-коммунальное хозяйство города Запорожье.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, модель управления, международный опыт.

Annotation

In research conceptually-affecting the development of housing and communal services of Ukraine. Analyzed trends in the reform of housing services in Europe on the basis of three basic models of housing management. The factors and the peculiarities of affecting the housing and communal services of Zaporozhye.

Keywords: housing and communal services, model management, international experience.