

конкурентоспособности, предложено и обосновано новое понимание понятия «конкурентоспособность работников на региональном рынке труда».

M.Danevych

The competitiveness of the workers at the regional labour market: the evolution of the scientific views

On the basis of of scientific sources the systematization of the scientific approaches to the definition of the competitiveness of the workers has been carried out. The scientific view of the essence of the competitiveness have been developed, a new understanding of the concept of "competitive workers in the regional labour market" has been proposed and grounded.

Одержано 20.03.12

УДК 657.421.1

Н.Ю. Головченко, доц., канд. екон. наук, О.О. Головченко, доц., канд. екон. наук
Кіровоградський національний технічний університет

Мета та основні завдання реформування сфери обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій

Публікація присвячена визначенню мети та основних завдань реформування сфери обслуговування комунального житлового фонду. Зазначені питання сформульовані, виходячи з необхідності суттєвого підвищення якості житлово-комунальних послуг, що надаються власникам житла. Крім цього, визначений механізм реальної участі мешканців будинків у процесі прийняття наданих послуг по утриманню будинку та прибудинкової території. Визначені шляхи стимулювання процесу утворення органів самоорганізації населення, і як наслідок, їх більш ефективної форми – об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

житловий фонд, прибудинкова територія, послуги з утримання, служба єдиного замовника, ОСББ, ОСН

Одними з першочергових інституціональних заходів з реформування сфери житлово-комунального господарства, визначеними у Загальнодержавній Програмі реформування та розвитку ЖКГ на 2009-2014 роки [5], є:

- посилення впливу мешканців будинків на умови свого проживання та якість обслуговування житла шляхом стимулювання створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг;
- розмежування монопольного і конкурентного ринків у сфері житлово-комунальних послуг.

Слід констатувати, що на сьогоднішній момент жоден із запропонованих інституціональних заходів практично не реалізований. Особливо це стосується динаміки створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), як найефективнішої форми управління власниками належним їм житлом.

Проблемі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

присвячена ціла низка публікацій [1, 3, 7-8], проте зазначені публікації не містять реальних пропозицій щодо механізмів активізації участі власників в управлінні житлом.

Метою статті є визначення основних напрямків підвищення якості послуг по утриманню житлового фонду через активне залучення власників (співвласників) до процесу управління належним житлом.

Станом на 01 січня 2012 року в місті Кіровограді створені лише 17 ОСББ, у той же час у комунальній власності сьогодні залишаються 1457 будинків. Таким чином, лише 1,1% житлового фонду міста реально управляється самими власниками житла.

Отже, метою здійснення заходів щодо реформування сфери обслуговування житлового фонду та прибудинкових територій у м. Кіровограді є забезпечення необхідних передумов для інтенсивного створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на основі включення мешканців у систему управління власним житлом.

Проміжною ланкою у досягненні поставленої мети є впровадження конкурентних ринкових механізмів у сфері надання житлово-комунальних послуг з обслуговування житла, створення системи контролю за якістю і обсягом послуг, що надаються мешканцям міста, впровадження системи ефективного контролю за збором і витратою коштів, які сплачуються населенням як плата за послуги з обслуговування житлових будинків і прибудинкових територій.

Для реалізації поставленої мети, на нашу думку, необхідно вирішити наступні основні завдання:

- ліквідувати існуючі ЖЕКи та КРЕПи, як застарілу форму управління житловим фондом, та структури з надлишковими непродуктивними витратами;
- створити централізовану загальноміську службу єдиного замовника для надання послуг з обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій, а також з організаційно-адміністративного обслуговування існуючих та новостворених ОСББ;
- запровадити режим документального контролю за кількістю та якістю послуг по утриманню житлового фонду (акти виконаних робіт, які підписуються представниками будинкового комітету або старшим по будинку (за їх відсутності погоджується не менше ніж 3-ма мешканцями будинку));
- створити при централізованій загальноміській службі єдиного замовника консультаційний центр, який надаватиме організаційно-правову допомогу при створенні ОСББ;
- запровадити конкурентні засади для відбору виконавців з надання окремих послуг, що входять до складу тарифу (прибирання, ремонт та утримання інженерних мереж, утримання ліфтів та ін.);
- запровадити єдині стандарти, уніфікувати і збалансувати тарифи на обслуговування міського житлового фонду та прибудинкових територій, які передбачатимуть суттєве скорочення непродуктивних (адміністративних, інших операційних) витрат та збільшення за рахунок цього витрат на поточний ремонт та утримання житлового фонду;
- посилити претензійну роботу з боржниками через залучення професійних юридичних підприємств по скороченню портфеля безнадійних боргів, особливо по боргах ліквідованих ЖЕКів та КРЕПів;
- ліквідувати витрачання бюджетних коштів, що направляються із міського бюджету на підтримку житлово-експлуатаційних підприємств а також суттєво зменшити фінансування міської аварійної служби, по роботах які фактично дублюють послуги підприємств по утриманню інженерних мереж, які сплачуються мешканцями у

складі тарифу на утримання будинку.

Таким чином, зміст реформування житлово-комунального господарства у сфері обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій базується на необхідності більш активної участі населення в управлінні власним житлом.

Задля цього пропонується налагодити діалог між надавачом житлово-комунальних послуг та їх замовниками (мешканцями). В основі цього діалогу буде лежати робота новоствореної комунальної служби єдиного замовника, яка від імені мешканців конкретного багатопверхового будинку замовлятиме необхідні послуги по утриманню житла, перелік яких встановлюватиметься мешканцями. Співвласники, у свою чергу, стають учасниками контролю за кількістю та якістю послуг по утриманню житлового фонду (через акти виконаних робіт, які підписуються представниками будинкового комітету або старшим по будинку (за їх відсутності погоджується не менше ніж 3-ма мешканцями будинку)).

При цьому, облік надходження оплати від співвласників та фактично наданих послуг (“прозорість тарифу”) забезпечується окремо по кожному будинку через створення:

- єдиної електронної бази даних об’єктів житлового фонду (паспорти будинків, які включають в себе як технічні характеристики об’єктів, так і перелік проведених ремонтних робіт);
- бази даних платежів населення за утримання будинків та прибудинкової території (єдиний автоматизований розрахунковий центр);
- електронної системи планування та контролю робіт, що входять до складу тарифу, у режимі реального часу (on-line).

У результаті формується необхідне **організаційно-інформаційне підґрунтя** для створення інституту відповідальних власників, як основи виникнення нових об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Крім цього, новостворені та вже існуючі ОСББ матимуть можливість делегувати комунальній службі єдиного замовника функції управління житловим фондом як у частині організаційно-адміністративного обслуговування (бухгалтерія, юристи, паспортисти та ін.), так і в частині повного управління будинком (управляюча компанія).

Окремо передбачається функціонування при централізованій загальноміській службі єдиного замовника консультативного центру, який надаватиме **організаційно-правову допомогу** при створенні ОСББ.

В основі заходів щодо реформування лежить утворення нового комунального підприємства Кіровоградської міської ради (далі – КП), що буде виконувати функції служби єдиного замовника.

Принцип роботи служби єдиного замовника полягає у тому, що утворене КП буде єдиним замовником послуг з обслуговування житлового фонду і прибудинкових територій, матиме єдину централізовану бухгалтерію, абонентську і адміністративно-управлінську службу. У складі підприємства діятимуть дільниці, які розташовуватимуться у звичних і зручних для мешканців міста місцях, за роботу яких персональну відповідальність будуть нести начальники дільниць і яким будуть підпорядковані робітники, зайняті на обслуговуванні житлового фонду і прибудинкових територій.

Послуги із обслуговування інженерних мереж та комунікацій будуть здійснюватися організаціями – надавачами відповідного виду житлово-комунальних послуг, як це регламентується чинним законодавством.

Аварійні та аварійно-відновлювальні роботи будуть виконуватися власними силами підприємств – надавачів послуг, що дасть можливість у перспективі суттєво

зменшити дотацію з міського бюджету на здійснення діяльності КП “Аварійно-диспетчерська служба” (за даними 2011 року – 2,4 млн. грн., за прогнозними даними 2012 року – 2,9 млн. грн.).

Плата за обслуговування житлових будинків та прибудинкових територій, вивезення та утилізацію побутових відходів буде надходити на рахунки КП, із подальшою деталізацією в розрізі конкретного багатоквартирного будинку (особовий рахунок будинку). Далі, кошти (за виключенням витрат на адміністрування служби єдиного замовника) витрачатимуться за погодженням з співвласниками переліком послуг тільки після підтвердження факту виконання робіт (підписання акту представниками будинкового комітету або старшим по будинку (за їх відсутності погоджується не менше ніж 3-ма мешканцями будинку).

При цьому витрати на адміністрування служби єдиного замовника розрахунково складають більше ніж вдвічі меншу суму порівняно з існуючим рівнем адміністративних витрат ЖЕКів та КРЕПів.

Нагальна необхідність переходу роботи цього сегменту міського комунального господарства на нові інноваційні методи роботи у сфері обслуговування житлового фонду та прибудинкових територій (у першу чергу в управлінні наданням послуг та у здійсненні контролю за раціональним та високоефективним використанням коштів мешканців міста, що сплачуються ними за надання цих послуг) пов’язана з тим, що на сьогодні якість послуг не відповідає очікуванням мешканців, а кошти використовуються вкрай неефективно та нераціонально.

Так наприклад, нині у десяти експлуатаційних підприємствах міста Кіровограда згідно їх штатних розписів, працює 10 начальників, 42 бухгалтери, 10 економістів, 22 паспортисти тощо. Відбувається дублювання функцій начальників цих підприємств із функціями головних інженерів, численних начальників дільниць та майстрів, а також між цими посадами. Близько третини (29,1%) фонду заробітної плати використовується для оплати праці не виробничого персоналу, що жодних послуг мешканцям міста не надає. У той же час, робота підприємств викликає численні нарікання мешканців міста, діяльність підприємств є збитковою, кошти мешканців розпорошуються, витрачаються не на надання послуг, а на утримання громіздких неефективних структур КРЕПів та ЖЕКів. У той же час контроль за якістю надання послуг вкрай недостатній.

Очікуваний результат від запровадження запропонованих підходів до обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій буде полягати у низці складових, серед яких головними є економічна та соціальна.

Очікувана **соціальна складова** передбачає виникнення необхідних передумов для інтенсивного створення та функціонування об’єднань співвласників багатоквартирних будинків на основі включення мешканців у систему управління власним житлом.

Залучення співвласників у процес управління надасть відчутне підвищення якості послуг з обслуговування житлового фонду і прибудинкових територій, підвищення оперативності ліквідації аварійних ситуацій, покращення якості виконуваних ремонтних і регламентних робіт тощо, наслідком чого стане загальне покращення соціально-психологічного мікроклімату серед мешканців міста, які проживають у комунальному житловому фонді, підвищиться рівень довіри до місцевої влади, зменшиться кількість скарг та нарікань на роботу міського житлово-комунального господарства, зокрема, і міської влади, загалом.

Очікувана **економічна складова** має виражені короткостроковий та довгостроковий економічні ефекти.

Короткостроковий економічний ефект полягає у тому, що в результаті ліквідації десяти діючих комунальних підприємств буде суттєво удосконалено структуру

управління сферою надання послуг із обслуговування житлових будинків і прибудинкових територій та скорочено значну кількість невиробничого (адміністративно-управлінського та загальновиробничого) персоналу. Таким чином, економія коштів фонду заробітної плати невиробничого персоналу тільки за посадовими окладами (з нарахуваннями при мінімальній заробітній платі 1073 грн., що запроваджена з 1 січня 2012 року) складе 281,1 тис. грн. на місяць (у разі скорочення дев'яти з десяти начальників підприємств, восьми із дев'яти головних бухгалтерів, дев'ятнадцяти з тридцяти трьох штатних одиниць бухгалтерів, восьми із дев'яти головних інженерів, одного із двох головних економістів, восьми із двадцяти двох паспортистів, п'ятнадцяти із двадцяти дев'яти майстрів, чотирьох із семи юристів, восьми із чотирнадцяти інженерів, одного із двох інспекторів з кадрів, але при умові розширення штату начальників дільниць на шість одиниць, запровадження дванадцяти посад головних інженерів дільниць та запровадження дванадцяти посад бухгалтерів дільниць).

Крім цього, планується провести оптимізацію кількості таких посад як комірник (з 8,5 штатних одиниць до двох одиниць), приймальник замовлень (скоротити 6 штатних одиниць, натомість ввівши чотири штатні одиниці диспетчерів), агент з постачання (з 2,5 штатних одиниць до однієї одиниці), оператор комп'ютерного набору (з шести до двох штатних одиниць).

Заощаджені кошти (3,4 млн. грн. на рік) будуть направлені згідно договорів на виконання послуг для мешканців, різноманітні ремонти тощо, що дасть змогу відчутно підвищити якість послуг, які надаються. Також планується упорядкувати та більш ефективно використовувати робочий час таких штатних одиниць як водії, трактористи та вантажники, що прямого економічного ефекту не дасть, проте дасть можливість більш раціонально використовувати наявну техніку та робочу силу, таким чином покращивши якість надання послуг населенню.

Крім цього, після укладання угод на обслуговування інженерних мереж і комунікацій відповідними підприємствами – надавачами послуг буде суттєво упорядковано та оптимізовано структуру та штатну чисельність виробничого персоналу, який зайнятий на обслуговуванні житлового фонду та прибудинкових територій (на даний час штатна чисельність таких працівників десяти комунальних КРЕПів та ЖЕКів складає 787 одиниць). Практично, ці особи будуть скорочені та переведені на роботу у ці відповідні підприємства – надавачі послуг. Зміни не будуть стосуватися двірників (386,9 штатних одиниць), зайнятих на прибиранні прибудинкових територій та місць загального користування.

На початку реформування відчутного скорочення працівників (робітників), безпосередньо зайнятих на обслуговуванні житлового фонду, інженерних мереж і комунікацій, не очікується, оскільки законодавством передбачені відповідні терміни на попередження та звільнення працівників. Після укладання угод з підприємствами – надавачами послуг останні самостійно будуть визначатися щодо потреби в працівниках, зайнятих на обслуговуванні житлового фонду. У перспективі, очікується скорочення 347,55 штатних одиниць працівників, що дасть можливість заощадити 774,2 тис. грн. фонду заробітної плати (із нарахуваннями) на місяць, які направити на обслуговування житлового фонду та інженерних мереж і комунікацій згідно договорів та угод з підприємствами – надавачами послуг.

Довгостроковий економічний ефект полягає у тому, що завдяки запропонованому алгоритму та порядку роботи нового комунального підприємства буде подолано хронічну збитковість житлово-комунального господарства міста, завдяки чому, починаючи із 2013 року, відпаде потреба у щорічній фінансовій підтримці цієї сфери із міського бюджету. Крім цього, у перспективі це дасть

можливість скоротити, а пізніше й повністю відмовитися від фінансової підтримки на відшкодування витрат по ліквідації аварійних ситуацій у житловому фонді, що здійснюються КП «Кіровоградська аварійно-диспетчерська служба» (Кіровоградським міським бюджетом та Програмою розвитку житлово-комунального господарства та благоустрою міста Кіровограда на 2012 рік на ці цілі передбачено 2,9 млн. грн.).

Таким чином, застосування наведених пропозицій у комплексі надасть можливість значно активізувати власників (співвласників) житла в процесі управління належним житлом. Крім цього, позитивний вплив матимуть і система муніципальних пільг, і система першочергового капітального ремонту житла для самоорганізованого населення, що є предметом для подальших досліджень у цій сфері.

Список літератури

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. / Асаул А.Н. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
2. Житловий кодекс Української РСР, затв. Постановою ВР від 30.06.1983р. № 5465-X [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
3. Житло: проблеми та перспективи. Наукове видання / Манцевич Ю.М. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
4. Закон України “Про житлово-комунальні послуги” від 24.06.2004р. № 1875-IV [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
5. Закон України “Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки ” від 24.06.2004р. № 1869-IV [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
6. Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29.11.2001р. № 2866-III [Електронний ресурс]. – режим доступу: <http://rada.gov.ua>.
7. Кукса, В. П.; Онищук, Г. І.; Руль, М. В.; Семчук, Г. М.; Чернявський, В. П. Створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків – основа реформування житлового сектора / В. П. Кукса [та ін.]. – К. : УкрЛітопис, 1996. – 64 с.
8. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду / І. М. Кучеренко; Академія правових наук України, НДІ приватного права і підприємництва. – К. : НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2006. – 35 с.

Н. Головченко, А. Головченко

Цель и основные задания реформирования сферы обслуживания коммунального жилищного фонда и придомовых территорий

Публикация посвящена определению цели и основных задач реформирования сферы обслуживания коммунального жилищного фонда. Поставленные вопросы сформулированы, исходя из необходимости существенного повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Кроме того, определен механизм реального участия жителей домов в процессе приемки предоставленных услуг по содержанию дома и придомовой территории. Определены пути стимулирования процесса создания органов самоорганизации населения, и как следствие, их более эффективной формы – объединений совладельцев многоквартирных домов.

N.Golovchenko, A.Golovchenko

The purpose and the basic tasks of reforming of sphere of service of municipal available housing and adjacent territories

The publication is dedicated to definition of the purpose and the primary goals of reforming of sphere of service of municipal available housing. The put questions are formulated, proceeding from necessity of essential improvement of quality of given housing-and-municipal services. Besides, the mechanism of real participation of inhabitants of houses in the course of acceptance of the given services in the maintenance of the house and territories is defined. Ways of stimulation of process of creation of bodies of self-organizing of the population, and as consequence, their more effective form – associations of co-owners of apartment houses are defined.

Одержано 15.02.12