

**ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-ГОСПОДАРСЬКОГО КОМПЛЕКСУ (НА ПРИКЛАДІ МІСТА ОДЕСИ)**

В статті розглянуто структуру житлово-господарського комплексу в Україні, досліджено значення розвитку житлово-комунального господарства, проаналізовані переваги створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. На прикладі міста Одеси визначені шляхи удосконалення розвитку житлово-господарського комплексу.

**Ключові слова:** житлово-комунальне господарство, реформування відносин у житловій сфері, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, розвиток житлового фонду, проблеми міста Одеси.

*Балджи Марина*

**ПУТИ УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-ХОЗЯЙСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ОДЕССЫ)**

В статье рассмотрена структура жилищно-хозяйственного комплекса Украины, исследовано значение развития жилищно-коммунального хозяйства, проанализированы преимущества создания объединений совладельцев многоквартирного дома. На примере города Одессы определены пути усовершенствования развития жилищно-хозяйственного комплекса.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, реформирование отношений в жилищной сфере, объединения совладельцев многоквартирного дома, развитие жилищного фонда, проблемы города Одессы.

## **WAYS TO IMPROVE THE DEVELOPMENT OF HOUSING AND ECONOMIC COMPLEX (ON THE EXAMPLE OF ODESSA CITY)**

The structure of the housing and economic complex in Ukraine was described in the article; the significance of the development of housing and communal services was investigated; the advantages of association co-owners of an apartment building creation were analyzed. The ways to improve the development of housing and economic complex were identified on the example of Odessa city.

**Keywords:** housing and communal services, the reform of relations in the housing sector, the association co-owners of apartment buildings, housing development, the problems of Odessa city.

**Постанова проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** Виділення житлово-комунального господарства в окрему галузь економіки, яка спрямована забезпечувати потреби населення в певних послугах, провокувало виникнення низки проблем, що з часом набувають все більшого розмаху. Інтеграція економіки України до загальноєвропейського простору стимулює підвищення якості послуг підприємств житлово-комунального господарства до рівня європейських, що потребує вдосконалення існуючої системи житлово-господарського комплексу.

Житлово-комунальні послуги, після вартості продуктів харчування, займають друге місце в структурі витрат більшості громадян України. У зв'язку з цим, реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ) є однією з найбільш актуальних проблем, адже вона стосується інтересів як населення, так і всього господарства країни. Крім цього, зазначена проблема дуже актуальна для міст-мільйонерів, одним з яких є місто Одеса.

### **Аналіз останніх публікацій по проблемі.**

Проблеми реформування на підприємствах ЖКГ досліджували відомі вітчизняні й зарубіжні економісти: В.Н. Баринов [1]; Г.В.Гутман та ін. [3]; О.В. Димченко [5]; Я.В. Остафійчук [9]; О.М. Тищенко [12]. Але для кожного населеного пункту питання розвитку

житлово-комунального комплексу індивідуальні і потребують суттєвого розгляду.

**Формулювання цілей дослідження.** Метою статті є аналіз досвідів реформування житлово-комунального господарства, визначення основних проблем розвитку житлового господарства загалом в Україні та в місті Одесі, а також обґрунтування можливостей вирішення найбільш актуальних проблем й визначення основних пріоритетів і напрямків вдосконалення комунально-господарського сектору.

**Основні результати дослідження.**

Ю.М. Манцевич (2009) дає визначення житловому господарству як «складової частини продуктивних сил держави» і зазначає, що воно має розвиватись «за всіма законами єдиної системи і відповідно до загальних тенденцій розвитку України» [7, с. 28]. ЖКГ виступає складовою соціального та економічного розвитку будь-якої адміністративно-територіальної одиниці та покриває основні послуги життєзабезпечення населення.

Розглядаючи житлово-комунальне господарство, як соціально-економічну систему, доречно зазначити про його переваги та недоліки. До перших належить: системне обслуговування населення, комплексність в наданні послуг, можливість залучення інвестицій; до других – часовий вимір, значна фондомісткість, недостатня законодавча база.

Для аналізу надходження коштів до зведеного, державного та місцевого бюджетів були простежені темпи зростання окремих видів видатків. Проведення аналізу темпів зростання окремих видів видатків бюджету доводить про суттєву долю ЖКГ, в т.ч. і з місцевих бюджетів (табл. 1).

Наведені дані свідчать про динаміку збільшення видатків на житлово-комунальне господарство, але в реальному світі рішення багатьох проблем залишаються на нульовому рівні. Це пов'язано, на нашу думку, з існуючим підходом в розподілі сфер управління місцевого самоврядування, сформованим ще в радянські часи. Томи виникає чітке питання – переформовування системи управління місцевого самоврядування, в якій акцент має бути поставлений на кінцевий результат вирішення існуючих проблем.

Таблиця 1

Темпи зростання окремих видів видатків зведеного, державного та місцевого бюджетів за січень-березень 2013-2014 рр., порівняно з попереднім періодом, % [2, с. 39]

Видатки, згідно з функціональною класифікацією	2012 р.			2013 р.			2014 р.		
	Бюджет								
	зведений	державний	місцеві	зведений	державний	місцеві	зведений	державний	місцеві
Разом видатків, з них на:	117,2	111,8	123,7	113,2	118,3	107,6	99,6	99,2	100,1
житлово-комунальне господарство	124,8	554,3	124,1	109,1	121,1	109,0	206,8	184,4	206,9
охорону здоров'я	120,0	121,1	120,0	105,8	100,8	106,7	96,7	97,8	96,5
духовний і фізичний розвиток	123,3	117,2	125,5	109,5	113,9	108,0	86,9	86,0	87,2
освіту	121,5	115,4	124,1	104,9	104,8	105,0	93,5	90,4	94,7
соціальний захист і соціальне забезпечення	109,2	99,4	124,3	130,5	143,5	114,6	103,6	98,9	110,9

Забезпечення розвитку житлово-комунального господарства повинно базуватись на теоретичних напрацюваннях, що обумовить підґрунтя для реалізації прикладних завдань. Для цього були виділені фактори виробництва і соціального середовища забезпечення розвитку ЖКГ та відповідні механізми. В якості провідних обрані фактори виробництва і соціального середовища, до яких належать:

- наявність і технічний стан житлового фонду та комунальної інфраструктури;
- матеріальна база підприємств ЖКГ;
- демографічна структура;
- соціальна структура.

Механізмами забезпечення розвитку житлово-комунального господарства виступають:

- джерела фінансового забезпечення;
- джерела економіко-організаційного забезпечення;
- джерела управлінського забезпечення;
- джерела правового забезпечення.

Схема взаємозв'язку цих елементів подана на рисунку 1.



Рис. 1. Структура забезпечення розвитку житлово-комунального господарства міста

В умовах транзитивної економіки забезпечення ефективного функціонування ЖКГ стає одним з ключових аспектів. Поряд з цим, ситуація, що склалася в ЖКГ країни, викликає ряд негативних наслідків, перш за все невдоволення споживачів послуг галузі, що призводить появу значних сум неплатежів населення, борги бюджетних організацій і підприємств. Динаміка обсягів заборгованості населення з оплати житлово-комунальних послуг по регіонах України подана на рисунку 2.

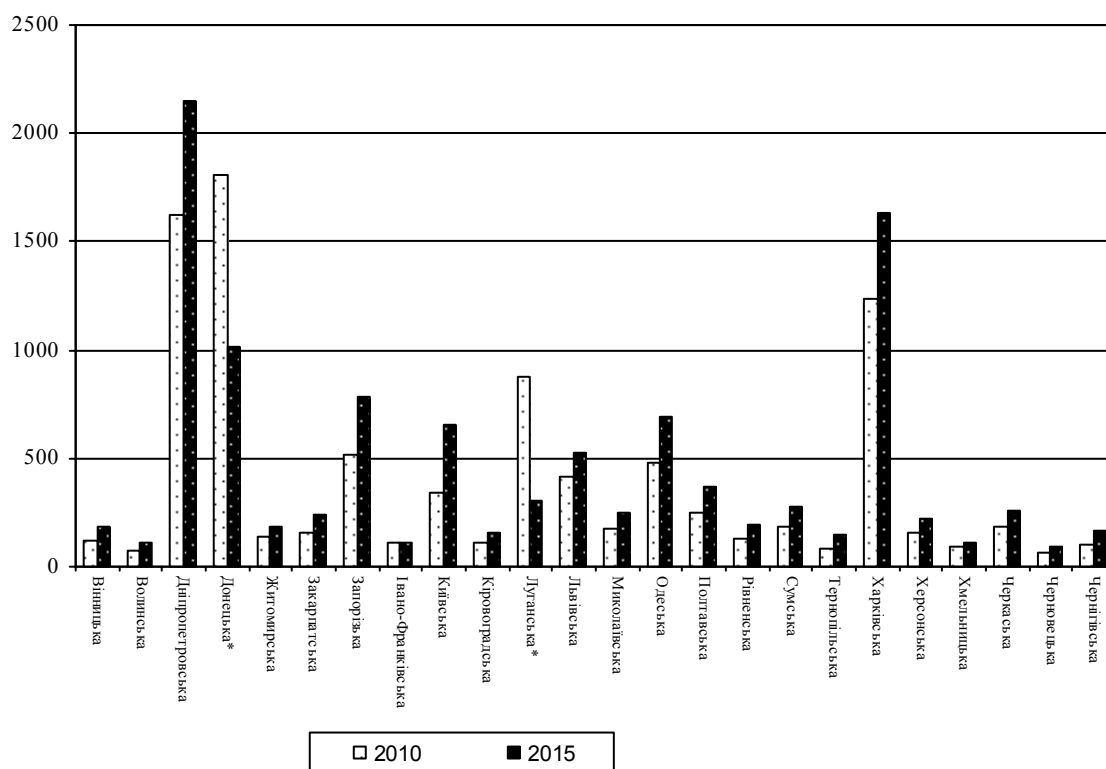


Рис. 2. Динаміка обсягів заборгованості населення з оплати житлово-комунальних послуг по регіонах України станом на 1.01.2010 р. та 1.01.2015 р. (побудовано за даними [10])

Наведені статистичні дані свідчать про тенденцію збільшення заборгованості населення з оплати житлово-комунальних послуг. Виключення складають Донецька та Луганська області (позначені зірочкою), частини яких входять до зони проведення антитерористичної операції. Крім цього, була виключена територія Автономної республіки Крим за відсутністю статистичних даних на 2015 рік.

Розв'язання проблемної ситуації потребує новітніх методів управління ЖКГ, що базуються на принципах самофінансування, державного і громадського контролю, розвитку конкурентоспроможного середовища на основі демонополізації галузі, соціальних гарантій [6, с. 35].

Незважаючи на незадовільний стан діяльності житлово-комунальної галузі, в місті Одесі було реалізовано пілотний проект

«Програма реформування житлово-комунального господарства на 2002-2005 та на період до 2010 рр.», в рамках якого розроблено методичне забезпечення впровадження диференційованих тарифів на утримання будинків та прибудинкової території.

Зараз розроблена «Міська цільова програма із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2016-2018 роки», метою якої є забезпечення умов для прискорення впровадження інституту ефективного власника житла, підвищення ефективності управління житловим фондом, формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг шляхом створення і сталого функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) [8].

Згідно «Стратегії соціально-економічного розвитку Одеської області на період до 2022 року», основним завданням діяльності місцевих органів влади є підвищення ефективності та надійності функціонування житлово-комунальних систем життєзабезпечення населення, забезпечення їх сталого розвитку для належного надання споживачам комунальних послуг відповідно до визначених нормативів і стандартів при дотриманні умов економічної обґрунтованості та соціальної справедливості, поліпшення якості житлово-комунальних послуг з одночасним зниженням нераціональних витрат [11].

Крім цього, передбачається виконання Програми поетапного оснащення наявного житлового фонду засобами обліку витрачання та регулювання споживання води і теплової енергії.

Важливою складовою реформи житлово-комунального господарства є розвиток конкуренції у системі управління та обслуговування житлової сфери, що дозволить власникам житла та об'єктів комунального призначення самостійно визначати обслуговуючу організацію для забезпечення необхідного рівня якості робіт і надання послуг [12, с. 249].

В Одесі є безліч невирішених питань у сфері ЖКГ. Проблеми житлово-комунальної сфери, тарифоутворення, якості комунальних послуг потрібно вирішувати і владі, і мешканцям міста разом. В якості суттєвого кроку зі шляхів реформування сфери ЖКГ та надання відповідних послуг може стати створення ОСББ, які ефективні в умовах зацікавленості мешканців та широкої підтримці з боку міської

влади. Зробити ж це можна лише максимально залучаючи мешканців до управління містом, зацікавивши у співпраці підприємців.

На основі існуючої документації та вищевикладеного розроблено рекомендації з розвитку житлово-комунального господарства в місті Одесі, що подані в таблиці 2.

Таблиця 2

Рекомендації з розвитку ЖКГ в м. Одесі  
(авторська розробка)

Показник	Опис
Цілі	Нарощування обсягів з надання й покращення якості послуг, відповідно до вимог європейських стандартів, орієнтованих на забезпечення належних умов для введення здорового способу життя населення міста
Пріоритети	<ul style="list-style-type: none"> <li>- підвищення рівня житлової забезпеченості та якості житлового фонду;</li> <li>- розвиток і поліпшення техніко-технологічних і санітарно-гігієнічних характеристик інженерних мереж і санітарного очищення об'єктів водовідведення;</li> <li>- збереження унікальної архітектурно-планувальної структури забудови; запровадження ефективних організаційно-економічних механізмів функціонування ЖКГ</li> </ul>
Заходи щодо розвитку житлового фонду	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення модернізації і та реконструкції застарілого житлового фонду;</li> <li>- збільшення житлового фонду для відселення мешканців фізично застарілих будинків;</li> <li>- формування житлового соціального фонду, що має надаватися малозабезпеченим категоріям населення;</li> <li>- стимулювання програм молодіжного житлового будівництва, страхування економічних ризиків в будівництві;</li> <li>- формування єдиної схеми розвитку мікрорайонів та збереження їх унікальності;</li> <li>- формування відповідної інфраструктури для обслуговування житлового фонду та населення</li> </ul>
Заходи щодо розвитку комунального господарства	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зміцнення конкурентного середовища експлуатації житлового фонду, заснованого на запровадженні договірних ринкових стосунків між споживачами та виробниками послуг;</li> <li>- завершення передачі до комунальної власності відомчих об'єктів ЖКГ;</li> <li>- реорганізація управлінь ЖКГ до служб замовників, житлово-комунальних управлінь в ремонтно-експлуатаційні організації, а також стимулювання їх розвитку на основі приватної власності й впровадження акціонування;</li> <li>- проведення моніторингу обліку надання та споживання комунальних послуг мешканцям; аудит їх оплати; контроль за якістю;</li> <li>- підготовка до своєчасної та якісної експлуатації інженерних мереж; підвищення надійності їх функціонування</li> </ul>
Фінансування	<ul style="list-style-type: none"> <li>- залучення можливих засобів інвесторів, кредитів та грантів міжнародних організацій;</li> <li>- формування цільового фонду, кошти якого призначені для вдосконалення інженерних мереж і систем санітарного очищення, цільових витрат</li> </ul>

Проведення реформи системи житлово-комунального господарства повинне стати першим кроком у створенні в Одесі клімату соціального партнерства. Необхідно негайно приступити до створення такої



системи утримання і обслуговування житла, яка здатна на основі самофінансування, самоврядності та саморегулювання найефективніше утримувати житловий фонд, проводити поточні і капітальні ремонти, активно брати участь в розвитку всієї сфери міського господарства з мінімальними дотаціями з місцевого бюджету. Це дозволить, з одного боку, налагодити якісне обслуговування цього житла створеними самими мешканцями органами управління, а з іншої – вивільнити частину коштів міського бюджету на вирішення не менш важливих проблем міста.

Внаслідок впровадження розроблених пропозицій у ЖКГ підвищиться ефективність функціонування, що забезпечить загальне зниження витрат на утримання цієї сфери та залучення додаткових фінансових ресурсів для модернізації господарства.

Таким чином, перехід до ринку загострив проблему ефективності функціонування галузей житлово-комунального господарства. Процес приватизації житла і нормативні документи, що регулюють його, змінили структуру власників житла, а це перевернуло систему економічних взаємодій в галузі і підвищило відповідальність за ЖКГ муніципальних органів влади.

#### **Висновки та перспективи подальших досліджень.**

Отже, ЖКГ в тому вигляді, в якому воно представлене нині об'єднує дві різні по сенсу і змісту функції. По-перше, надання допомоги незаможним верствам населення і громадянам, що дісталось від колишньої політичної і економічної системи, тобто виконання соціальної функції, а по-друге, реалізація житлово-комунальних послуг населенню, тобто виконання економічної функції. Існуюче положення посилює високий рівень монополізації в системі ЖКГ, безконтрольну тарифну політику на послуги, неефективну систему управління, що потребує суттєвого реформування. Відсутність конкуренції в ЖКГ формує витратну природу функціонування галузі. Демонополізація обумовлюється зміною структури фінансування галузі, яка передбачає поетапний перехід від бюджетного дотування до оплати послуг споживачем за умови адресного соціального захисту низькодохідних верств населення.

В той же час, розвиток ринкових стосунків сприяє виникненню малих підприємств: їх швидка адаптація до ринків, заповзятливість і ініціативність в розвитку інноваційного процесу не вимагають значних матеріальних, кадрових і організаційних витрат. З одного боку спостерігається масовість цього явища і його позитивний вплив на соціально-економічний розвиток – з іншого боку – виникає необхідність теоретичного і практичного узагальнення з боку економічної науки.

### *Література*

1. Баринов В.Н. Методология совершенствования управления деятельностью организаций и предприятий жилищного и коммунального комплексов: Автореф. дис... доктора экон. наук / В.Н.Баринов / Московский государственный строительный университет. – Москва, 2009. – 40 с.
2. Бюджетний моніторинг: аналіз виконання бюджету за січень-березень 2014 року/ Зубенко В.В., Самчинська І.В., Рудик А.Ю. та ін. – К.: ІБСЕД, 2014. – 70 с.
3. Гутман Г.В. Совершенствование системы управления жилищно-коммунального комплекса в условиях рыночных реформ: монография / Г.В.Гутман, А.М. Саралидзе., И.Б. Шатрун. – Владимир: ВГУ, 2001. – 152 с.
4. Данілішин Б. М. Механізми розвитку житлово-комунального господарства: системи управління, ціноутворення, підготовки кадрів: монографія / Б. М. Данілішин, М. А. Хвесик, О. І. Дацій. – Донецьк: Юго-Восток, 2009. – 351 с.
5. Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління: монографія / О.В. Димченко. – Х.: ХНАМГ, 2009. – 356 с.
6. Манцевич Ю.М. Проблеми розвитку житлового господарства України / Ю.М. Манцевич // Інвестиції: практика та досвід. – 2009. – № 13. – С. 34-38.
7. Манцевич Ю.М. Удосконалення розвитку житлового господарства міст України: автореф. дис. ... доктора экон. наук/ Ю.М.Манцевич. – Київ: Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, 2009. – 42 с.

8. Міські програми // Офіційний сайт міста Одеси [Електронний ресурс] – Режим доступу: [omr.gov.ua](http://omr.gov.ua).

9. Остафійчук Я.В. Сталий розвиток сфери послуг: сутність, тенденції та перспективи: монографія / Я. В. Остафійчук. – К.: ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України», 2012. – 291 с.

10. Про оплату населенням житлово-комунальних послуг // Державна служба статистики України [Електронний ресурс] – Режим доступу: [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)

11. Стратегія соціально-економічного розвитку Одеської області на період до 2022 року [Електронний ресурс] – Режим доступу: [omr.gov.ua/ru/programmes](http://omr.gov.ua/ru/programmes)

12. Тищенко О.М. Реформування житлово-комунального господарства: теорія, практика, перспективи / О.М. Тищенко, М.О.Кизим, Т.П. Юр'єва, С.Ю. Юр'єва, І.В. Покуца. – Харків: ІНЖЕК, 2008. – 312 с.

1. Barynov V.N. Metodolohyya sovershenstvovanyya upravlenyya deyatel'nost'yu orhanyzatsyy u predpryyatyy zhylyshchnoho y kommunal'noho kompleksov: Avtoref. dys... doktora ekon. nauk / V. N. Barynov / Moskovskyy gosudarstvennyy stroytel'nyy unyversytet. – Moskva, 2009. – 40 s.

2. Byudzhethnyy monitorynh: analiz vykonannya byudzhetu za sichen'-berezen' 2014 roku/ Zubenko V.V., Samchyns'ka I.V., Rudyk A.Yu. ta in. – K.: IBSED, 2014. – 70 s.

3. Hutman H.V. Sovershenstvovanye systemy upravlenyya zhylyshchno-kommunal'noho kompleksa v uslovyakh rynochnykh reform: monohrafiya / H.V.Hutman, A.M. Saralydze., Y.B. Shatrun. – Vladymyr: VHU, 2001. – 152 s.

4. Danilishyn B. M. Mekhanizmy rozvytku zhytlovo-komunal'noho hospodarstva: systemy upravlinnya, tsinoutvorennya, pidhotovky kadriv: monohrafiya / B. M. Danilishyn, M. A. Khvesyk, O. I. Datsiy. – Donets'k: Yuhovostok, 2009. – 351 s.

5. Dymchenko O.V. Zhytlovo-komunal'ne hospodarstvo v reformatsiynomu protsesi: analiz, proektuvannya, upravlinnya: monohrafiya / O.V. Dymchenko. – Kh.: KhNAMH, 2009. – 356 s.

6. Mantsevych Yu.M. Problemy rozvytku zhytlovoho hospodarstva Ukrayiny / Yu.M. Mantsevych // Investytsiyi: praktyka ta dosvid. – 2009. – # 13. – S. 34-38.

7. Mantsevych Yu.M. Udoskonalennya rozvytku zhytlovoho hospodarstva mist Ukrayiny: avtoref. dys. ... doktora ekon. nauk/ Yu.M. Mantsevych. – Kyiv: Rada po vyvchennyu produktyvnykh syl Ukrayiny NAN Ukrayiny, 2009. – 42 s.

8. Mis'ki prohramy // Ofitsiyyny sayt mista Odesy [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: [omr.gov.ua](http://omr.gov.ua).

9. Ostafiychuk Ya.V. Stalyy rozvytok sfery posluh: sutnist', tendentsiyi ta perspektyvy: monohrafiya / Ya. V. Ostafiychuk. – K.: DU «Instytut ekonomiky pryrodokorystuvannya ta staloho rozvytku NAN Ukrayiny», 2012. – 291 s.

10. Pro oplatu naseleennyam zhytlovo-komunal'nykh posluh // Derzhavna sluzhba statystyky Ukrayiny [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)

11. Stratehiya sotsial'no-ekonomichnoho rozvytku Odes'koyi oblasti na period do 2022 roku [Elektronnyy resurs] – Rezhym dostupu: [omr.gov.ua/ru/programmes](http://omr.gov.ua/ru/programmes)

12. Tyshchenko O.M. Reformuvannya zhytlovo-komunal'noho hospodarstva: teoriya, praktyka, perspektyvy / O.M. Tyshchenko, M.O.Kyzym, T.P. Yur'yeva, S.Yu. Yur'yeva, I.V. Pokutsa. – Kharkiv: INZhEK, 2008. – 312 s.

*Рецензент: Сментина Н.В., д.е.н., доцент кафедри економіки та планування бізнесу Одеського національного економічного університету*

*20.02.2017*