



# ЕКОНОМІКА ГАЛУЗЕЙ ВИРОБНИЦТВА

А.В. Григорович\*

## МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ЩОДО АНАЛІЗУ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Основною метою функціонування житлово-комунального господарства (далі — ЖКГ) міста є надання послуг для забезпечення життєдіяльності населення. З розвитком науково-технічного прогресу, вдосконаленням засобів праці та підвищенням рівня життя, зростають виробничі та особисті потреби людей. Для їх задоволення необхідне постійне розширення різновиду надання матеріальних благ та послуг. Встановлення потреб, можливих змін попиту на окремі їх види та прогнозування перспективних обсягів вимагає проведення комплексного аналізу розвитку житлово-комунального господарства.

Оскільки до складу ЖКГ відносяться різні за функціональним призначенням галузі та об'єкти, то такий аналіз є досить трудомісткою справою. У наш час офіційно затверджений цілий комплекс методик, С.Ю. Андреев, Т.М. Строкань (Качала), Ю.Г. Лега, Н.Ф. Чечетова, Б.Т. Рябушкін, А.Д. Шеремет, Р.С. Сайфулін та інші автори дослідили та опублікували наукові роботи з фінансово-господарського аналізу підприємств, галузей, територіальних комплексів та проектів.

Методичні рекомендації щодо розроблення та реалізації регіональних, районних, міських та селищних програм реформування і розвитку житлово-комунального господарства територіальних громад визначають загальну послідовність проведення аналізу стану житлово-комунального господарства з позицій визначення поточного стану, встановлення тенденцій та проблемних моментів розвитку<sup>1</sup>. Зокрема, ними пропонується проводити детальний аналіз стану ЖКГ у розрізі підгалузей, а також методом порівняння визначати ступінь задоволення потреб населення у житлово-комунальних послугах відносно чинних нормативів.

Комплексний аналіз, як зазначається у методиці, повинен складатись з наступних елементів:

I — загальна характеристика житлово-комунального господарства;

II — характеристика системи управління ЖКГ;

III — аналіз технічного стану житлового фонду, об'єктів благоустрою, міськелектро транспорту, систем водо-, тепlopостачання та водовідведення тощо;

IV — оцінка фінансово-економічних показників діяльності підприємств ЖКГ та чинної тарифної політики;

© Григорович А.В., 2005

\* в. о. декана факультету управління та економіки Хмельницького університету управління та права

<sup>1</sup> Методичні рекомендації щодо розроблення та реалізації регіональних, районних, міських та селищних програм реформування і розвитку житлово-комунального господарства територіальних громад, затверджені наказом Держжитлокомунгоспу України від 12.12.2004 р. № 222 // Інформаційний бюлетень Держжитлокомунгоспу України. — 2004. — № 12.



V — визначення якості житлово-комунальних послуг та рівня задоволення ними потреб населення.

Для загальної характеристики житлово-комунального господарства методика вимагає провести попередній аналіз за такими напрямками:

- географічне розташування, площу території, адміністративно-територіальний устрій, адміністративний статус, особливості соціально-економічного розвитку;
- інженерно-будівельні умови — наявність зсувонебезпечних територій, територій, що підтоплюються тощо;
- чисельність, статево-вікова та професійна структура населення, кількість працюючих (у т.ч. — на підприємствах житлово-комунального господарства);
- господарський комплекс регіону, розподіл підприємств за формами власності, розвиток підприємництва (у т.ч. — у сфері житлово-комунального господарства);
- ефективність функціонування підприємств ЖКГ;
- фінансові ресурси місцевого бюджету: надходження (у т.ч. за рахунок трансфертів) та видатки (зокрема, на житлово-комунальне господарство) в розбивці на утримання та розвиток;
- узагальнена структура житлово-комунального господарства;
- структура споживання житлово-комунальних послуг.

Зокрема, при описі структури житлово-комунального господарства пропонується застосовувати наступні показники:

- кількість та загальна площа житлових будинків;
- протяжність мереж водо-, теплопостачання та водовідведення, вулично-дорожньої мережі;
- кількість опалювальних котельнь;
- кількість артезіанських свердловин;
- потужність каналізаційних та очисних споруд;
- площа сміттєзвалищ;
- дані про зелені насадження.

Для визначення структури споживання житлово-комунальних послуг застосовуються такі показники:

- споживання питної та гарячої води (на місяць);
- обсяги надання послуг із централізованого опалення (на місяць);
- обсяги відведення та очищення господарсько-побутових стічних вод;
- обсяги збирання, вивезення, знешкодження, утилізації, видалення та переробки твердих побутових відходів;
- послуги міського електротранспорту (відповідно до груп споживачів).

Цей аналіз має проводитись у розрізі підгалузей житлово-комунального господарства, а також згідно територіального поділу для міст, районів, населених пунктів та підприємств.

Характеристика системи управління житлово-комунальним господарством здійснюється наступним чином:

- визначається перелік суб'єктів господарської діяльності у сфері житлово-комунального господарства у розрізі підгалузей;
- дається характеристика існуючої системи управління (пряме чи делеговане);
- наводиться організаційна схема управління;
- аналізується система оплати населенням спожитих житлово-комунальних послуг;
- оцінюється ефективність роботи автоматизованої системи нарахування та обліку платежів за спожиті житлово-комунальні послуги.

У процесі аналізу технічного стану житлового фонду, об'єктів благоустрою,



міськелектротранспорту, систем водо-, теплопостачання та водовідведення вивчаються показники, які мають бути згруповані за підгалузями й у територіальному розрізі та співставлені з аналогічними показниками стану ЖКГ інших територій.

Методика потребує вивчення наступного комплексу показників:

1. житловий фонд

1.1. структура за формами власності (кількість будинків, площа житлових будинків, загальна площа квартир, житлова площа);

1.2. характеристика стану багатоквартирного житлового фонду (рівень зношеності [у т. ч. що перебуває у комунальній власності]; якісна оцінка житлових будинків за капітальною, поверховістю, рівнем благоустрою, насиченістю інженерним обладнанням, терміном експлуатації; технічний стан основних елементів жилих будинків; стан ліфтів, систем димовидалення та протипожежного захисту, потреби та фактичні асигнування на капітальний ремонт будинків, модернізацію і заміну ліфтів, газових приладів, що відпрацювали свій термін тощо);

1.3. дані щодо технологічних втрат (втрати у внутрішньо-будинкових мережах питної та гарячої води; питомі витрат електроенергії на освітлення місць загального користування; питомі витрати електроенергії на роботу ліфтів);

1.4. стан прибудинкових та внутрішньоквартальних територій, стан малих архітектурних форм, наявних дитячих та спортивних майданчиків, комунальне обладнання територій житлової забудови тощо;

2. системи водопостачання та водовідведення

2.1. технічний стан (рівень зносу мереж та об'єктів; відсоток аварійних та ветхих мереж; кількість аварій на кілометр мережі та їх вплив на екологію);

2.2. рівень використання потужностей (коефіцієнт використання потужностей; відповідність наявних потужностей потребам);

2.3. питомі витрати паливно-енергетичних ресурсів на виробництво питної води [у розрахунку на куб. метр реалізованої питної води] та водовідведення; фактичні та нормативні витоки [різниця між піднятою та реалізованою водою];

3. системи теплопостачання

3.1. технічний стан (рівень зносу мереж та об'єктів; відсоток аварійних та ветхих мереж; кількість аварій на кілометр мережі);

3.2. рівень використання потужностей (ККД котлів; питомі витрати паливно-енергетичних ресурсів на виробництво 1 Гкал. теплової енергії; питомі витрати паливно-енергетичних ресурсів на виробництво 1 м гарячої води; фактичні та нормативні втрати теплової енергії та гарячої води тощо).

4. об'єкти благоустрою та інженерного захисту територій аналізуються за компонентним складом: вулично-дорожня мережа; штучні споруди на вулично-дорожній мережі; зелені насадження; малі архітектурні форми; зовнішнє освітлення; гідротехнічні та протизсувні споруди; споруди санітарного очищення та прибирання; споруди найпростішого водопостачання; пляжі; зони відпочинку; кладовища. Для їх оцінки застосовують показники:

4.1. технічний стан (знос; якісний стан);

4.2. рівень використання потужностей;

5. міський наземний електротранспорт

5.1. технічний стан (динаміка використання рухомого складу;

рівень фізичного зносу рухомого складу; рівень критичного зносу трамвайної колії та контактної мережі; питомі витрати електроенергії на рух трамвайних вагонів та тролейбусів; стан надійності та комфортності тощо).

При вивченні фінансово-економічних показників діяльності підприємств житлово-комунального господарства та чинної тарифної політики використовують показники за 2-



3 попередніх роки. Це:

фінансові показники:

- доходи підприємств;
- прибуток (збиток);
- обсяг чистих інвестицій;
- собівартість житлово-комунальних послуг та їх складових;
- дебіторська та кредиторська заборгованість;
- рівень відшкодування витрат чинними тарифами;
- рівень сплати послуг споживачами;
- кількість мешканців, що отримують пільги та субсидії;
- обсяг коштів, виділених із бюджету на покриття пільг та субсидій;
- рівень бюджетних дотацій на відшкодування фінансових втрат підприємств від надання

послуг за регульованими тарифами;

показники зайнятості та продуктивності праці:

- кількість працюючих на одиницю вироблених товарів, робіт, послуг;
- заробітна плата (динаміка та порівняння з середньою по країні);
- частка заробітної плати у собівартості послуг;

показники використання амортизаційних нарахувань;

показники визначення та здійснення тарифної політики (за підгалузями за всіма складовими тарифного процесу), а саме:

— вплив тарифів на фінансово-економічні показники діяльності підприємств житлово-комунального господарства;

— вплив тарифів на якість послуг.

Оцінка якості житлово-комунальних послуг та рівня задоволення ними потреб населення проводиться, зазвичай, за результатами:

а) опитування мешканців щодо ступеня задоволення їх потреб якістю житлово-комунальних послуг (централізоване опалення, централізоване постачання питної та гарячої води, утримання будинків, споруд та прибудинкових територій, вивезення побутових відходів);

б) лабораторних випробувань та інших даних (зокрема, санепідемстанцій) щодо відхилень якісних характеристик житлово-комунальних послуг від вимог державних стандартів, нормативів, норм та правил.

Ю.Г. Лега, Т.М. Строкань, Н.Ф. Чечетова вважають, що для адекватної оцінки сучасного стану галузі та територіальної організації ЖКГ необхідно у динаміці та співставленні з іншими територіальними житлово-комунальними господарствами аналізувати наступні показники<sup>2</sup>:

- структура житлового фонду за формою власності та підпорядкованістю;
- частка індивідуальних будинків у загальному житловому фонді, %;
- щільність заселення;
- розподіл сімей за кількістю кімнат;
- рівень забезпеченості населення житлом, м<sup>2</sup> загальної площі на особу;
- масштаби житлового будівництва;
- введення в експлуатацію житлових будинків;
- рівень благоустрою житла;

<sup>2</sup> Лега Ю.Г., Качала Т.М., Чечетова Н.Ф. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки. — Черкаси: ЧДТУ, 2003. — С. 104-124, 185-218.



- матеріальна інфраструктура ЖКГ: а) одиночна протяжність водопроводів, км;
- б) потужність об'єктів водо-, газо-, енерго-, теплопостачання та каналізації;
- реалізація (споживання) платних послуг ЖКГ, — у вартісному виразі — тис. грн. на особу за рік, а також у натуральних показниках: а) відпуск (споживання) води — м<sup>3</sup> на особу; б) відпуск (споживання) теплової енергії — Гкал на особу; в) відпуск (споживання) природного газу — м<sup>3</sup> на особу; відпуск (споживання) електроенергії — кВт.год на особу;
- г) пропуск стоків — м<sup>3</sup> на особу; д) перевезення пасажирів, тис. осіб тощо;
- ремонт житлового фонду, м<sup>2</sup>;
- рівень комунального обслуговування;
- якість послуг ЖКГ;
- стан оплати та рівень заборгованості за надані послуги ЖКГ;
- фінансово-економічні показники діяльності, а саме: обсяг реалізованої продукції, доходи, витрати, собівартість, рентабельність, фонд оплати праці, кількість працюючих, середньомісячна заробітна плата.

Вони також вважають, що оцінка ефективності роботи підприємств житлово-комунального господарства та галузі у цілому має проводитись у термінології “дієвості”, “економічності”, “якості”, “прибутковості”, “продуктивності”, “умов роботи”, впровадження нововведень. Зокрема, під “дієвістю” пропонується розуміти рівень досягнення системою поставлених перед нею цілей, ступінь завершення “потрібної” роботи з ремонту та обслуговування; “економічність” є відношенням ресурсів, що підлягають споживанню, до ресурсів, фактично спожитих; “якість” означає ступінь відповідності системи вимогам, специфікації і сподіванням. Відповідно “прибутковість” — це різниця між валовими доходами (чи кошторисом) і сумарними витратами (чи фактичними витратами); “продуктивність” має вимірюватись через співвідношення кількості продукції системи і витрат на випуск відповідної продукції, а оцінка “умов роботи” характеризується через престижність роботи, почуття безпеки, упевненості, задоволеності працівників, зайнятих на підприємствах ЖКГ<sup>3</sup>.

Отже, ми бачимо, що досі офіційно не прийняті методичні матеріали, які б могли бути використані для проведення системного аналізу та встановлення комплексної економічної ефективності діяльності житлово-комунального господарства міста. Це суттєво утруднює встановлення проблемних моментів, перешкод та обґрунтування необхідних заходів для забезпечення подальшого розвитку в опрацюванні відповідних методичних положень для здійснення аналізу ЖКГ.

Аналіз діяльності житлово-комунального господарства та його підприємств, на нашу думку, має бути комплексним та базуватись на принципах і методах, які застосовуються при вивченні соціально-економічного розвитку регіону. Адже, як ми вже з'ясували, ЖКГ є складною територіально-господарською системою, що поєднує різнопрофільні підприємства, виробнича діяльність яких спрямована на максимально повне життєзабезпечення населених пунктів. Оскільки вони знаходяться у постійному русі та розвитку, то економічний аналіз повинен вивчати явища і процеси господарської діяльності у різних ситуаціях та у різні періоди часу.

Оскільки перелік об'єктів, характер дослідження, методологія аналітичних розрахунків у кожному випадку є специфічними, розрізняють окремі види аналізу залежно від *періоду дослідження, просторових ознак, ступеня охоплення, характеру дослідження, об'єктів управління та інше*<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Строкань Т.М. Регіональний розвиток житлово-комунального господарства України. — Черкаси: ЧІП, 2001. — С. 114.

<sup>4</sup> Яцків М.І. Теорія економічного аналізу. — Л., 1993. — 159 с.



Нас цікавить ознака *ступеня охоплення*, що властива для господарської діяльності на території, отже, має застосовуватись за структурою проведення робіт саме комплексний аналіз. Він вивчає всю господарську діяльність із метою об'єктивної оцінки досягнутих економічних результатів, організаційно-технічного розвитку, рівня використання ресурсного потенціалу, виявлення шляхів підвищення ефективності. Це робить комплексний аналіз необхідним при дослідженні функціонування виробництва і управління ЖКГ на всіх рівнях.

Важливою методологічною особливістю комплексного аналізу є те, що він не лише встановлює *причинно-наслідкові зв'язки*, але і давати їм *кількісну характеристику*, забезпечує вимір впливу факторів на результати діяльності. У процесі аналізу досить широко повинні використовуватись *порівняння*: фактичні результати співставляються з результатами минулих років, нормативами та прогнозними даними. Це однією особливістю аналізу є *системний підхід*. Він передбачає максимальну деталізацію явищ і процесів, їх систематизацію та синтез. *Деталізацію* (виявлення складових частин) тих чи інших явищ слід проводити настільки, наскільки є необхідною для виявлення найбільш суттєвого, головного у тому об'єкті, що вивчається. *Систематизація* елементів проводиться на основі вивчення їх взаємозв'язку, взаємодії в підпорядкованості. Отже, системний підхід в економічному аналізі дозволяє розробити варіанти вирішення господарських завдань, розрахувати ефективність цих варіантів, що дає підстави для вибору найкращих управлінських рішень.

Сам процес системного аналізу здійснюється у декілька послідовних етапів: виділення окремих частин об'єкта, що досліджується; формулювання цілей його розвитку; підбір показників, які здатні забезпечити найбільш повну та якісну оцінку для всіх без винятку елементів, взаємозв'язків, а також умов, у яких існує система; розробка загальної структурно-логічної схеми системи та побудова у загальному вигляді економіко-математичної моделі.

Це одним важливим моментом аналізу є *узагальнення*, тобто відокремлення з усієї множини факторів, що вивчаються, випадкових від типових, визначення головних, від яких залежать результати діяльності та *незначущих*<sup>5</sup>.

Таким чином, необхідність опрацювання методики комплексного аналізу ЖКГ означає розробку взаємозамінних та ув'язаних між собою способів і правил дослідження, які мають забезпечити отримання найбільш достовірних результатів про стан житлово-комунального господарства. А методика, як відомо, у найбільш широкому розумінні є сукупністю аналітичних способів і правил дослідження, підпорядкованих досягненню поставлених цілей.

Враховуючи вищевикладене, ми вважаємо за потрібне при виконанні комплексного аналізу господарської діяльності житлово-комунального комплексу виділити декілька етапів:

*перший* — уточнюються об'єкти, ціль і задачі аналізу, складається план аналітичної роботи;

*другий* — розробляється система синтетичних і аналітичних показників, із допомогою яких характеризується об'єкт аналізу;

*третій* — збирається та готується до аналізу необхідна інформація (перевіряється точність інформації, їй надається відповідний вигляд і т.п.);

*четвертий* — проводиться порівняння фактичних результатів діяльності з показниками плану, фактичними даними минулих років;

*п'ятий* — виконується факторний аналіз, тобто виділяються окремі суттєві фактори та визначається їх вплив на кінцевий результат;

*шостий* — визначаються та описуються незадіяні резерви підвищення ефективності

<sup>5</sup> Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 4-е изд., перераб. и доп. — Минск: ООО "Новое знание", 2000. — С. 33.



господарювання;

*сьомий* — відбувається оцінка результатів господарювання з врахуванням дії різних факторів і виявлених невикористаних резервів, розробляються заходи щодо подальшого розвитку<sup>6</sup>.

Така послідовність виконання аналітичних досліджень є найбільш прийнятною з точки зору теорії і практики аналізу соціально-економічних процесів, оскільки всі об'єкти аналізу знаходять своє відображення у системі показників програми, звітності тощо.

Кожен елемент та процес житлово-комунального господарства частіше визначається не одним, а комплексом взаємопов'язаних показників. У якості складових або елементів оцінки діяльності підприємств ЖКГ ми пропонуємо застосовувати переважно показники державної статистичної звітності.

Крім того, для всіх підкомплексів ЖКГ, як і для будь-яких інших господарюючих суб'єктів, обов'язково аналізуються показники:

- 1) вартість основних фондів та активів;
- 2) рівень морального та фізичного зносу основних фондів;
- 3) обсяг та частка аварійних (ветхих) об'єктів;
- 4) виведення з експлуатації аварійних об'єктів;
- 5) питомі витрати паливно-енергетичних матеріалів на виробництво одиниці продукції (послуг);
- 6) наявні та використовувані потужності;
- 7) коефіцієнт корисної дії;
- 8) обсяг та рівень непродуктивних (у т.ч. — технологічних) витрат;
- 9) обсяг реалізації;
- 10) споживання платних послуг населенням;
- 11) інвестиції;
- 12) доходи;
- 13) собівартість;
- 14) тарифи та відшкодування ними собівартості виробництва продукції (послуг);
- 15) прибуток/збиток;
- 16) рентабельність;
- 17) дебіторської та кредиторської заборгованості;
- 18) рівень сплати послуг споживачами;
- 19) бюджетне покриття соціальних програм (пільг, субсидій);
- 20) чисельність виробничого персоналу;
- 21) фонд оплати праці;
- 22) середньомісячна заробітна плата (доходи працюючих) тощо.

Досить важливим є аналіз таких компонентів, як обсяги та джерела доходів; основні статті витрат; собівартість, прибуток (збиток), рентабельність, фінансова стійкість тощо. Так, аналіз джерел доходів дозволяє уникнути скорочення загальних асигнувань на розвиток комунального господарства шляхом вишукування додаткових джерел фінансування ЖКГ. Аналіз основних статей витрат ЖКГ дозволяє не лише з'ясувати їх склад та структуру, але і провести відповідну оцінку в контексті загального обсягу використовуваних коштів ЖКГ, що використовуються, встановити можливість скорочення окремих позицій за рахунок більш раціонального використання коштів, упровадження більш ефективних форм обслуговування ЖКГ тощо. Аналіз прибутку є важливим не лише при виявленні основних його складових, але і при вивченні їх динаміки та порівнянні з показниками інших аналогічних за масштабами територіальних одиниць. Відповідно, аналіз збитків дозволяє виявити

<sup>6</sup> Там само. — С. 38.



основні причини їх утворення, можливість скорочення, розробити подальшу стратегію ефективного функціонування ЖКГ<sup>7</sup>.

Слід звернути увагу, що важливим елементом методики комплексного аналізу виступають технічні прийоми і способи аналізу. Вони використовуються на різних етапах дослідження для: безпосередньо збору даних; первинної обробки зібраної інформації (перевірки, групування, систематизації); вивчення стану і закономірностей розвитку досліджуваних об'єктів; визначення впливу факторів на результати діяльності господарства; узагальнення результатів аналізу і комплексної оцінки діяльності господарства; обґрунтування планів економічного і соціального розвитку, управлінських рішень, різних заходів.

Можна зробити висновок, що усі показники, які мають застосовуватись для аналізу господарської діяльності ЖКГ, знаходяться у тісному зв'язку і залежності, їх вибір та комбінація у кожному конкретному випадку залежать від цілей аналізу, масштабу об'єкта дослідження, аналіз діяльності ЖКГ та його підприємств має бути комплексним та базуватись на принципах і методах, які застосовуються при вивченні соціально-економічного розвитку регіону.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою державного управління та місцевого самоврядування Хмельницького університету управління та права  
(протокол № 1 від 16 вересня 2005 року)*



<sup>7</sup> Строкань Т.М. Регіональний розвиток житлово-комунального господарства України. — Черкаси: ЧПІ, 2001. — С. 119.