

## ЕКОНОМІЧНІ СКЛАДОВІ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ МІСТА

Запропоновано формування механізму функціонування житлово-комунального господарства міста на основі концептуальної моделі збалансованого розвитку. Досліджено основні напрями ефективного розвитку житлово-комунального господарства міст. На цій основі визначено фактори, що сприяють сталому розвитку міста.

A formation mechanism of the housing functioning on the basis of the conceptual model of sustainable development is offered. The basic directions of housing cities development are investigated. The factors that contribute to sustainable development are defined on this basis.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Новітні управлінські концепції вимагають врахування до процесів забезпечення ефективності системи менеджменту житлово-комунального господарства (далі у тексті ЖКГ) інститутів всіх рівнів влади (макро-, мезо-, мікрорівнях) і передбачають якомога повне використання наявного фінансово-економічного, техніко-технологічного та організаційно-управлінського потенціалу адміністративно-територіальних одиниць. Комплексне використання потенціалу повинно прискорити, на думку автора, досягнення встановлених цілей управління житлово-комунальним господарством. Таким чином, постає об'єктивна необхідність у розробці складових механізму ефективного управління житлово-комунальним господарством міст.

**Аналіз досліджень і публікацій останніх років.** Проблема управління ЖКГ міст займалися різні вчені, урядовці, виробничники. Вирішувалися різноманітні науково-практичні завдання. Також серед учених, чії наукові праці складають основний науковий доробок у зазначеній галузі: В. М. Бабаєв, З. В. Герасимчук, Н. В. Хвищун, О. В. Димченко, Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова, А. А. Лукьянченко, С. В. Богачев, М. В. Мельникова, В. В. Сальдо та багато інших.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Однак, не дивлячись на значний науковий доробок, існують системні проблеми управління міським комплексом та його складовими. Залишаються не достатньо вивченими питання формування комплексного підходу до створення механізмів управління житлово-комунальним господарством міста як складною організаційною системою.

**Постановка завдання.** Метою досліджень, результати яких викладено у статті, є обґрунтування нової концепції формування ефективного механізму функціонування житлово-комунального господарства міста на основі концептуальної моделі збалансованого розвитку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Чимало дослідників вивчають складові процесів управління ЖКГ міста. Сукупність виробничих і соціально-економічних компонентів, на думку автора, має здійснювати суттєвий вплив на процес прийняття рішень управлінською ланкою та забезпечувати прогресію показників ефективності системи менеджменту ЖКГ [1, с.92–115]. Ефективна структура управління ЖКГ може бути побудована шляхом поєднання системного та комплексного підходів у процесі реалізації взаємопов'язаних управлінських рішень різних рівнів [2, с.213].

На рис. 1 автором наведено схему структури управління ЖКГ, яка враховує вищезазначені підходи. За допомогою наведеної моделі детально окреслено сутність сучасної системи управління житлово-комунальним господарством міського комплексу, що забезпечує підвищення якості послуг системи життєзабезпечення. Взаємопов'язані базові

підсистеми, що входять до складу моделі, узгоджено взаємодіють задля досягнення заздалегідь встановлених цілей.

Перша підсистема, що робить можливою реалізацію стратегії розвитку житлово-комунального господарства впродовж визначеного заздалегідь періоду представлена державним рівнем управління. У межах цієї підсистеми розробляються наукові та правові інструменти, а також методичне забезпечення досягнення встановлених пріоритетів, формується система ефективного управління житлово-комунальним комплексом, створюються механізми впровадження останніх. Це підсистема стратегічного рівня, що забезпечує дотримання національних стандартів якості.



Рис. 1. Концептуальна модель ефективного управління житлово-комунальним господарством міста

Друга підсистема спрямована на вирішення завдань як макро-, так і мезорівнів, зокрема розробку методів управління житлово-комунальним господарством. Це підсистема стратегічно-тактичного рівня. Завдання такої підсистеми – забезпечення реалізації функцій тактичного/оперативного рівня, зокрема лінійного управління, розробки та впровадження нормативно-правової бази, що забезпечує реалізацію завдань із упорядкування та структуризації набувачів права власності на об'єкти житлово-комунальної сфери та осіб, яким ці суб'єкти передаються в господарське володіння. Четверта підсистема забезпечує здійснення управлінського впливу на процеси організації виробництва суб'єктами господарської діяльності послуг вищезгаданої сфери з метою підвищення якості кінцевого продукту, оптимізації витрат та оновлення засобів виробництва. У межах п'ятої підсистеми визначено відмінні риси споживання послуг підприємств житлово-комунальної сфери: найм, що здійснюється на договірних засадах; оренда житлових будівель, споруд та приміщень; організація оплати житлово-комунальних послуг і порядок надання пільг та субсидій з їх оплати, започаткування самоврядування в цій сфері; особливості приватизації житла; контроль за дотриманням стандартів якості тощо.

Найявною та доволі важливою для суспільства є шоста підсистема, яка пов'язує п'ять попередніх підсистем управління. Використання системного підходу у процесі аналізу кінцевих результатів функціонування системи управління ЖКГ, унеможливило прийняття раціональних рішень і створює нову систему відтворення управління житлово-комунальним господарством на якісно вищому рівні. Ця система дозволяє прискореними темпами досягти головну мету управління, що полягає в підвищенні якості послуг, які надаються підприємствами галузі.

Необхідно зазначити, що в запропонованій моделі використовуються як прямі, так і опосередковані форми впливу на керовані підсистеми, а це уможливило побудову структури управління ЖКГ, яка відповідає сучасним вимогам. Залежно від визначення керованої підсистеми та управлінського рівня, якому делеговано встановлення цілей та управлінських завдань, застосовуються ті чи інші методи управління з переліку відомих [3, с.28].

Пріоритетними завданнями органів управління, суб'єктів господарювання галузі є такі:

- делегування управлінських функцій в сфері ЖКГ з мезорівня на рівень міста;
- впровадження нового механізму оплати за житло та послуги галузі;
- розробка та впровадження інноваційного механізму оплати ЖКП малозабезпеченим верствам населення;
- створення механізмів мотивації власників до ефективної експлуатації житла;
- усунення місцевих природних монополій;
- побудова відносин у сфері виробництва та споживання ЖКП виключно на договірних засадах;
- розробка стандартів вартості послуг підприємств житлово-комунальної сфери;
- впровадження державного нагляду за якістю послуг підприємств житлово-комунальної сфери, процесами їх корпоратизації та збереження фонду житла, комплексний розвиток житлового ринку [4, с.84–88].

В основу зміни системи управління фінансовими потоками від споживачів ЖКП та бюджетних асигнувань покладено принцип поетапного переходу підприємств ЖКГ на роботу в умовах самофінансування (без прямих дотацій з бюджету) [5, с.184]. З точки зору автора, при зміні організаційної структури платежів за споживані житлово-комунальні послуги першочерговим завданням є комплексне прогнозування заходів, спрямованих на ліквідацію перехресного субсидування споживачів, пільгового (за заниженими тарифами) надання послуг, виняткове отримання підприємствами ЖКГ дотацій із бюджету. Визнаючи, що економічно стійкою для суб'єкта господарювання може бути ситуація, коли доходи від його діяльності покривають необхідні витрати, можна використовувати доходи як об'єкт дослідження і показник функціонування системи управління, що дозволить прогнозувати динаміку функціонування ЖКГ.

За класичною схемою вирішення завдання формування фінансової системи, що відповідає рівню розвитку міського житлово-комунального комплексу, її функціональна декомпозиція зводиться до якісних змін структури та елементів фінансового потенціалу розширеного відтворення комплексу, що забезпечить його зростання [6, с.249]. На авторський погляд, основні напрями державного сприяння модернізації галузі, що базуються на використанні сучасного методичного інструментарію та технологій, представлено на рис. 2.

У межах першого напрямку формування механізмів та програм залучення фінансових ресурсів з метою впровадження пріоритетних інноваційних проектів розвитку міського комплексу здійснюється співфінансування з національних і міжнародних джерел. Це оперативний-тактичний напрям діяльності. У межах другого, стратегічного напрямку, розробляються фінансові механізми ризиків приватних інвесторів, гарантування повернення внесків через інститути державних та муніципальних гарантій, а також механізми рефінансування кредитів. Ці заходи мають за мету створення збалансованого ринкового механізму залучення інвестицій в розвиток житлово-комунальних господарств. Потенційна

можливість значного скорочення споживання ресурсів з однозначним підвищенням якості послуг за умов використання новітніх технологій є однією з головних передумов посилення зацікавленості інвесторів в довгостроковому фінансуванні ЖКГ міста.

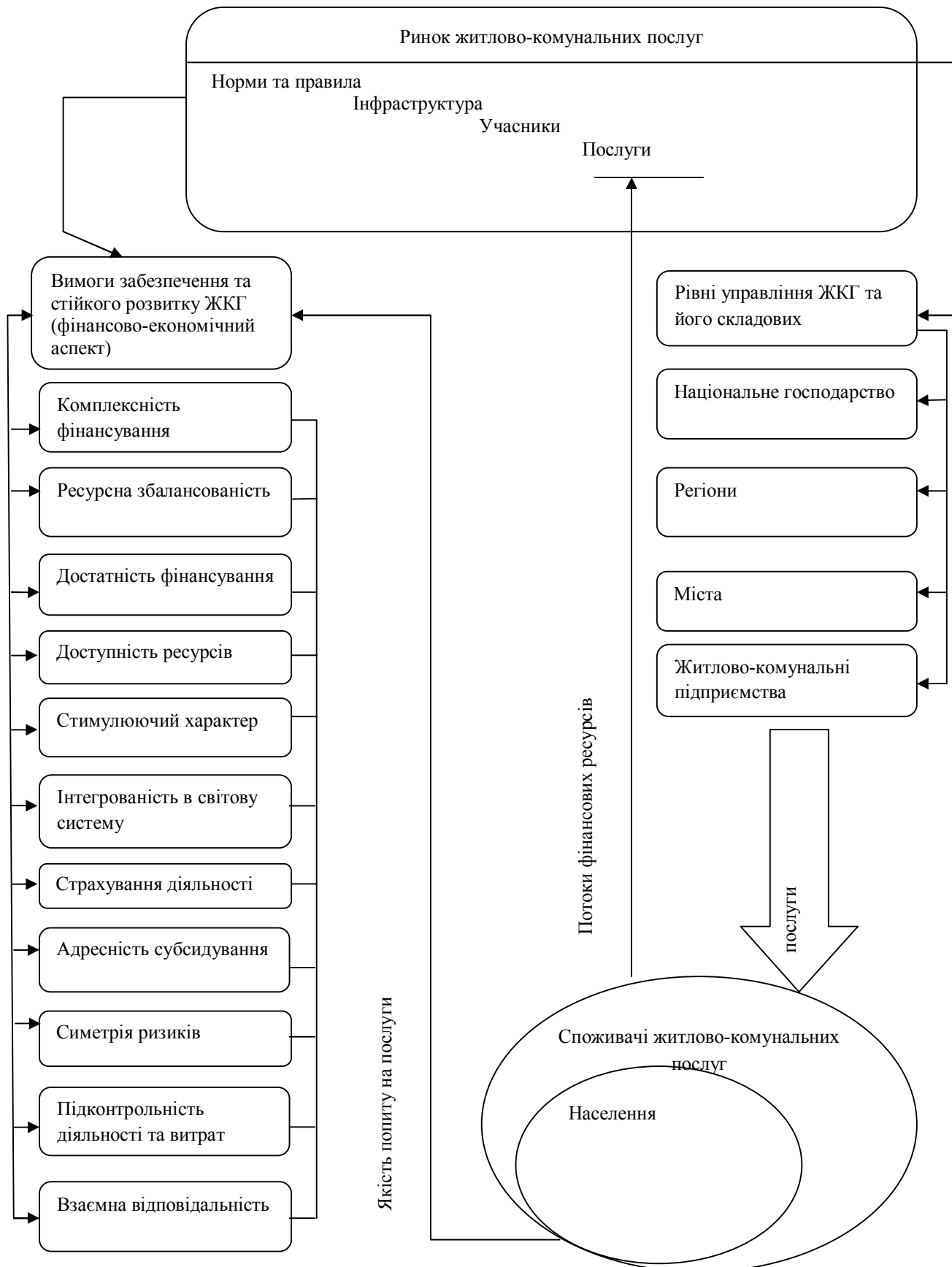


Рис. 2. Напрями збалансованого розвитку житлово-комунального господарства міста

Формування стратегії підприємства вимагає різних підходів і поглядів, що враховують економіко-фінансові, виробничі, маркетингові, інформаційні, соціальні, політичні передумови, які дозволяють визначити нішу, зайняту підприємством на ринку.

Основними факторами, які необхідно розглядати при формуванні блоку стратегічного управління житлово-комунальним підприємством, є: продуктивний портфель (портфель нерухомості); коопераційна структура; організаційна структура, корпоративна культура; процес формування, прийняття та реалізації управлінських рішень; історія розвитку компанії, її специфіка та конкуренти [7, с.312].

Перебуваючи в умовах гострої конкуренції та складного середовища, житлово-комунальне підприємство функціонує в суперечливій ситуації.

Мінімізація витрат досягається за рахунок посилення вертикальних складових в управлінні, а мінімізація упущеної вигоди – за рахунок збільшення кількості горизонтальних зв'язків. Досягнення балансу між цими складовими організаційної структури є важливим завданням формування блоку стратегічного управління.

Виконаний аналіз інтегральних параметрів системи житлово-комунального господарства міської комплексу показує, що аналітичні методи опису і аналізу функціонування загальної системи житлово-комунального господарства не дозволяють врахувати такі характерні особливості системи житлово-комунального господарства міського комплексу, як наявність у них елементів безперервної та дискретної дії, складні нелінійні зв'язки між характеристиками житлово-комунального господарства, вплив численних зовнішніх і внутрішніх випадкових факторів.

У зв'язку з цим становить інтерес використання імітаційного моделювання для кількісного аналізу і вирішення завдань житлово-комунального господарства міського комплексу, що не мають суворого аналітичного опису.

Важливим кроком на шляху реалізації стратегії розвитку ЖКГ міста має стати формування взаємопов'язаного пакету документів, що відображає різні етапи опрацювання стратегії розвитку, а також відповідної багаторівневої системи показників результативності управління, що задовольняє вимогу системності реалізації цілей за рівнями виконання. У зв'язку з тим, що розвиток комунальної інфраструктури є одним з найважливіших чинників розвитку інших секторів міського господарства, розробка стратегій щодо підвищення ефективності управління ЖКГ набуває особливої актуальності.

Просторовий розвиток міста, розвиток соціальної сфери та транспорту повинен бути пов'язаний з розвитком ЖКГ, а в цілому стратегія підвищення ефективності управління ЖКГ повинна бути пов'язана зі стратегією комплексного розвитку міста, а також регіональною стратегією розвитку ЖКГ [8, с.58–61].

Сутність стратегії підвищення ефективності управління ЖКГ міста можна розглядати на трьох рівнях (рис. 3).

Для розвитку позитивних тенденцій реформування ЖКГ і впровадження інноваційного підходу до формування та надання ЖКП необхідно здійснення на державному та місцевому рівнях політики, що передбачає розв'язання термінових завдань, а також прийняття стратегічних рішень, спрямованих на забезпечення сталої результативності реформ.

Інноваційний варіант розвитку ЖКГ передбачає виявлення додаткових економічних і виробничо-технічних можливостей формування галузей ЖКГ. У рамках цього сценарію можливе використання кількох варіантів розвитку ЖКГ, які можуть різнитися між собою глибиною технологічного і технічного оновлення виробництва галузей ЖКГ, забезпеченого за рахунок інвестиційно-економічного потенціалу міста.

У рамках інноваційного сценарію можливий перехід від одного технологічного рівня до іншого за умови достатності коштів для оновлення ресурсного потенціалу, при одночасному переході до принципово нових форм і механізму управління ЖКГ. Зміст типової інноваційної програми ЖКГ міського комплексу розроблено автором та подано у вигляді табл. 1.

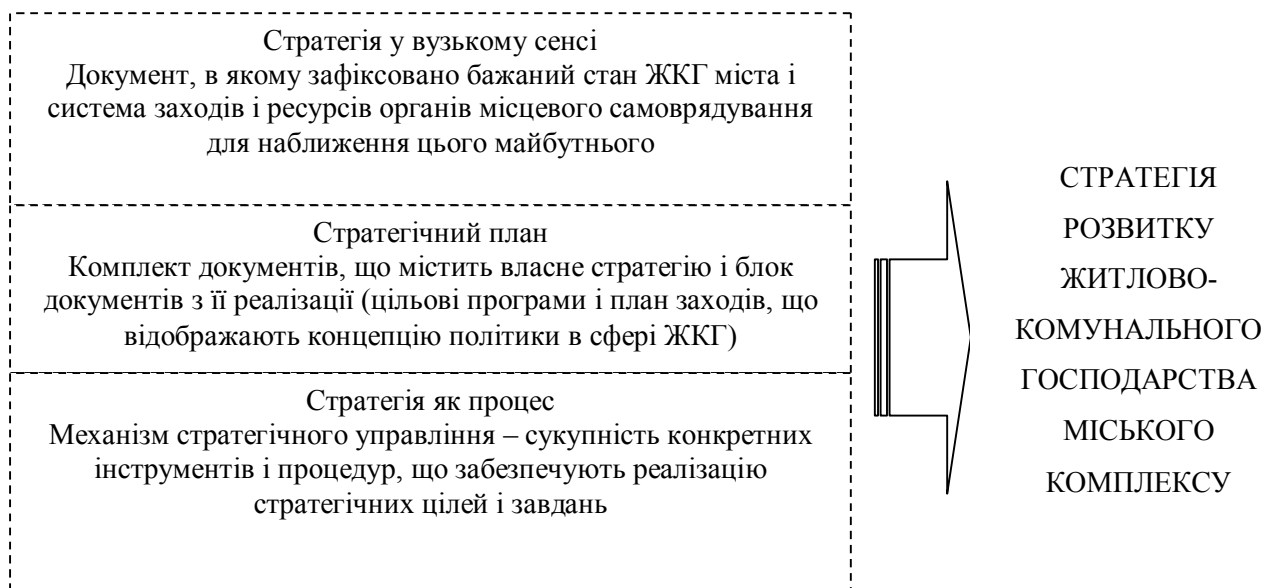


Рис. 3. Стратегія підвищення ефективності управління ЖКГ міста

Таблиця 1

Зміст типової інноваційної програми розвитку ЖКГ міста

Механізми забезпечення інноваційного розвитку житлово-комунальної галузі	Основні інструменти реалізації механізмів
1	2
<b>Організаційно-економічна компонента програми</b>	
Забезпечення ефективної взаємодії співвласників житла та організацій, що надають відповідні послуги	Розвиток конкуренції в ЖКГ
	Удосконалення договірних відносин
	Удосконалення тарифної політики з урахуванням обсягів і якості послуг, що надаються
Стимулювання припливу в житлово-комунальне господарство довгострокових інвестицій	Реструктуризація та ліквідація заборгованостей підприємств ЖКГ
	Реалізація проектів реконструкції та модернізації об'єктів інфраструктури
	Інвестування впровадження новітніх технологій і досягнень
Розвиток форм державно-приватного партнерства в житлово-комунальній сфері	Реалізація проектів, спрямованих на підвищення економічної ефективності та екологічної безпеки галузі
	Стимулювання вдосконалення концесійного законодавства на державному рівні Законодавче вирішення питань фінансового оздоровлення підприємств ЖКГ
Забезпечення якості житлово-комунальних послуг і соціального захисту споживачів	Розробка та впровадження обґрунтованих, реальних і зрозумілих стандартів якості послуг
	Створення громадського контролю за якістю наданих послуг через ефективне використання територіального громадського самоврядування

Продовження табл. 1

1	2
Удосконалення інформаційного забезпечення управління ЖКГ	Організація загальноміської інформаційно-аналітичної системи у сфері реалізації перетворень в ЖКГ
	Розробка критеріїв оцінки ефективності діяльності управляючих компаній та товариств співвласників житла
Удосконалення інформаційного забезпечення управління ЖКГ	Розвиток місцевої статистики, що дозволяє відстежувати якісні зміни в житлово-комунальній сфері
	Підвищення ефективності консультаційних послуг, підготовки та перепідготовки кадрів для галузі
	Впровадження сучасних інформаційних технологій
Техніко-технологічна компонента програми	
Модернізація об'єктів ЖКГ	Технічна інвентаризація майна ЖКГ
	Модернізація та оновлення основних засобів ЖКГ
Забезпечення ресурсозбереження у сфері надання житлово-комунальних послуг	Впровадження програми енергозбереження
	Перехід на систему індивідуального обліку споживаних ресурсів
	Впровадження сучасних систем автоматизованого обліку ресурсів, що дозволяють не тільки контролювати їх витрати, але й вчасно виявляти втрати, що дає змогу пред'являти мешканцям обґрунтовані рахунки
	Забезпечення справедливого розподілу витрат між всіма споживачами ресурсів пропорційно індивідуальним обсягами їх споживання
Розв'язання проблем екологічної ситуації в місті	Впровадження ефективних систем водоочищення (у тому числі стічних вод), очищення повітря і ґрунтів
	Удосконалення системи утилізації і переробки побутових відходів

Створення оптимальної моделі управління ЖКГ має будуватися на основі сформованих умов функціонування міського господарства як фактора розвитку територіальної громади міста [9, с.54]. З цією метою використовують запропоновані організаційно-економічні та техніко-технологічні механізми інноваційного розвитку житлово-комунального господарства та інструменти їх реалізації.

Сьогодні однією з перешкод для розв'язання проблем у ЖКГ є сформований протягом багатьох десятиріч менталітет людини з її позицією споживача житлово-комунальних послуг. Реалізація житлово-комунальної реформи неможлива без адаптації суспільної свідомості до нових ринкових умов і формування відповідальних «власників», а не «мешканців», для чого необхідна інформаційна робота з населенням.

Населення має стати союзником економічних перетворень у галузі, що є можливим тільки у випадку видимих громадянами позитивних змін у галузі. Сьогодні актуальною є необхідність підвищення відповідальності населення за стан

майна багатоквартирних житлових будинків. Викликане перетвореннями ЖКГ та пов'язане з ними перенесення відповідальності за утримання житла та оплати комунальних послуг з держави на користувачів цих послуг не відбулося, а утриманська поведінка все ще притаманна населенню.

**Висновки і перспективи подальших розробок.** З наведених досліджень можна зробити такі висновки. У ході вдосконалення управлінських механізмів розвитку міського комплексу головний акцент зроблено на стратегічному управлінні як найважливішій функції управління містом, що пов'язана з обґрунтуванням цілей, завдань та пріоритетів його соціально-економічного розвитку.

Одним з основних факторів, що сприяють сталому розвитку міста, є розвиток його інноваційного потенціалу. Для визначення факторів, що відображають здатність території до створення інновацій і ступінь готовності організацій міського комплексу до розробки інноваційних проектів, пропонується застосовувати індикатор інноваційної активності та індикатор інноваційної сприйнятливості.

У процесі дослідження розроблено методичні рекомендації щодо розрахунку інтегрального показника оцінки ефективності процесу реалізації реформи ЖКГ.

В авторській методиці традиційні показники результативності доповнені показниками ефективності. Також розроблено заходи з організації зворотного зв'язку, заснованої на дослідженні думки населення про хід реформи ЖКГ.

#### **Список використаної літератури**

1. Бабаєв В. М. Управління великим містом: теоретичні і прикладні аспекти: [монографія] / В. М. Бабаєв. – Х.: ХНАМГ, 2010. – 306 с.
2. Карлова О. А. Теорія і практика розвитку інфраструктури міста: [монографія] / О. А. Карлова. – Харків: Видавництво «ФОРТ», 2010. – 280 с.
3. Герасимчук З. В. Формування недержавного сектора житлово-комунального господарства / З. В. Герасимчук, Н. В. Хвищун. – Луцьк: Надстир'я, 2007. – 221 с.
4. Логвіненко В. І. Державне управління функціонуванням і розвитком ЖКГ в Україні: [монографія] / В. І. Логвіненко; під заг. ред. д.е.н., проф. В. В. Дорофієнка. – Донецьк: СПД Купріянов В. С., 2009. – 488 с.
5. Лега Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова – Черкаси: ЧДТУ, 2003. – 219 с.
6. Димченко О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління: [монографія] / О. В. Димченко. – Х.: ХНАМГ, 2009. – 356 с.
7. Проблемы теории и практики развития городской хозяйственной системы [монография] / С. В. Богачев, М. В. Мельникова, А. А. Лукьянченко и др. // НАН Украины. Ин-т экономико-правовых исследований. – Донецк: ООО «Юго-Восток ЛТД», 2006. – 381 с.
8. Сальдо В. В. Формування стратегії соціально-економічного розвитку міста / В. В. Сальдо // Культура народів Причорномор'я. – 2007. – № 108. – С. 58–61.
9. Лукьянченко А. А. Градообразующая коммунальная сфера: теория и практика обеспечения устойчивого развития: [монография] / А. А. Лукьянченко. – Донецк: ООО «Юго-Восток ЛТД», 2007. – 209 с.