



ISSN 1819-5377 print / ISSN 1993-3509 online

ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2014, ТОМ 10, НОМЕР 3, 197–202

УДК 643/645+64.01

АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМ ЖКГ МІСТ ДОНЕЦЬКОГО РЕГІОНУ (НА ПРИКЛАДІ МІСТА МАРІУПОЛЬ)

З. О. Скарбун, Н. М. Нагорська

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, Донецька область, Україна, 86123.*

E-mail: vol.3.77@mail.ru

Отримана 16 жовтня 2014; прийнята 21 листопада 2014.

Анотація. У статті проводиться аналіз ефективності діяльності житлово-комунального господарства міст Донецького регіону. Визначені основні проблеми комунальної галузі та наведені можливі шляхи їх подолання. Вивчення теми житлово-комунального господарства м. Маріуполя дасть змогу проаналізувати стан ринку комунальних послуг міста, визначити пріоритетні напрямки розвитку та необхідність впровадження енергоощадних заходів. Оцінити фінансово-інвестиційну привабливість комунальних підприємств та зазначити основні шляхи надходження коштів.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, фінансування, ресурсоощадження, енергоємність, ефективність, державно-приватне партнерство, економічний ефект.

АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ЖКХ ГОРОДОВ ДОНЕЦКОГО РЕГИОНА (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА МАРИУПОЛЬ)

З. А. Скарбун, Н. Н. Нагорская

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
2, ул. Державина, г. Макеевка, Донецкая область, Украина, 86123.*

E-mail: vol.3.77@mail.ru

Получена 16 октября 2014; принята 21 ноября 2014.

Аннотация. В статье проводится анализ эффективности деятельности жилищно-коммунального хозяйства городов Донецкого региона. Определены основные проблемы коммунальной отрасли и приведены возможные пути их преодоления. Изучение темы жилищно-коммунального хозяйства Мариуполя позволит проанализировать состояние рынка коммунальных услуг города, определить приоритетные направления развития и необходимость внедрения энергосберегающих мероприятий. Оценить финансово-инвестиционную привлекательность коммунальных предприятий и указать основные пути их поступления.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, объединения совладельцев многоквартирных домов, финансирование, ресурсосбережения, энергоёмкость, эффективность, государственно-частное партнерство, экономический эффект.

PERFORMANCE ANALYSIS AND WAYS OF SOLVING HOUSING PROBLEMS OF CITIES IN DONETSK REGION (FOR EXAMPLE, THE CITY OF MARIUPOL)

Zoia Skarbun, Natalia Nagorskaya

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiyivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.*

E-mail: vol.3.77@mail.ru

Received 16 October 2014; accepted 21 November 2014.

Abstract. The paper analyzes the effectiveness of housing - public utilities of cities in Donetsk region. The main problems of the communal sector and describes possible ways to overcome them. Research on the topic of housing-communal services Mariupol, will assess the state of public utility services in the city, identify priority areas for development and the need to implement energy saving measures. Rate financial-investment attractiveness of utilities and indicate the main ways of their receipt.

Keywords: Housing-utilities, associations of condominiums, finance, resource, energy consumption, efficiency, public-private partnerships, economic effect.

Постановка проблеми

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) – важлива галузь соціальної сфери, котра створює необхідні умови для життєдіяльності населення, забезпечує підприємства та організації необхідними житлово-комунальними послугами та суттєво впливає на розвиток економіки регіону в цілому. Від якості та ціни на послуги житлово-комунального господарства залежить рівень життя населення та рівень ефективності діяльності підприємств. Для того, щоб досягти високого рівня розвитку як економічного, так і соціального, необхідні визначення наявності проблем у ЖКГ Донецького регіону та розробка можливих шляхів їх подолання.

Проблема ефективної діяльності житлово-комунального господарства як однієї з найважливіших галузей національної економіки завжди була і є дуже актуальною, що суттєво впливає на розвиток економічних відносин у державі. Наявність численних проблем, зокрема неефективна система управління, великий ступінь монополізації, зношеність основних фондів та технологій призвели галузь у кризове становище. Важливим завданням сьогодення є визначення шляхів, котрі дадуть змогу галузі зменшити ресурсомісткість, тарифи постачання послуг та збільшити економічний ефект від своєї діяльності. Саме вирішення цих задач будуть сприяти поліпшенню стану ЖКГ Донецького регіону.

Аналіз останніх публікацій та досліджень

свідчить про високий рівень вивчення теми житлово-комунального господарства як на рівні держави, так і на рівні регіонів та міст. Багато вітчизняних вчених приділяють увагу проблемам економії ресурсів у сфері ЖКГ, аналізу організаційної системи управління та шляхам її поліпшення, дослідженню ефективності діяльності ЖКГ та іншим. Основними вченими, котрі висвітлюють ці теми у своїх працях, є: В. П. Волков [2], Г. С. Штогрин [3], О. О. Перкова [4], Г. В. Кіняк, Ю. О. Задорожня [6] та інші. Але тема аналізу ефективності діяльності та розробка шляхів вирішення існуючих проблем у сфері ЖКГ міст Донецького регіону не була достатньо розкрита, вона потребує більш детального дослідження.

Метою написання статті є аналіз стану підприємств ЖКГ м. Маріуполь, визначення сильних та слабких сторін, а також розроблення рекомендацій для вирішення проблем існуючих у ЖКГ.

Основний матеріал

Потенційно, житлово-комунальне господарство – великий ринок з гарантованим доходом для фірм, котрі на ньому працюють. Більша частина підприємств ЖКГ, котрі працюють у місті Маріуполь, знаходяться на балансі міської

ради. Саме через це на ринку житлово-комунальних послуг існує велика доля монополізації, відповідно низький ступінь конкуренції і через це низка проблем, котрі виникають. Для того, щоб підприємства постачали якісні і недорогі послуги, їм необхідно відчувати наявність конкурентів, цей факт буде стимулювати пошук нових інноваційних технологій, а також поліпшення вже існуючих [2].

За останні роки, переймаючи успішний зарубіжний досвід, мешканці багатопверхівок стали організовувати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Така організація має ряд переваг для населення та діє як стимул для розвитку ринку комунальних послуг. У 2013 році в місті Маріуполь створено і працює 62 об'єднання мешканців багатоквартирних будинків. Це дорівнює 6,8 % від загальної площі багатоквартирних житлових домів комунальної власності міста. Дані свідчать про початкову стадію реалізації проектів ОСББ, та сама наявність цього вже є позитивною тенденцією. Мешканці, об'єднуючись, мають право вибору якості послуг та ціну, за котру вони готові придбати ці послуги. Саме наявність права вибору вплинуло на розвиток конкурентного середовища, сприяло організації комунальних господарств приватної форми власності, а також дало поштовх розвитку нової форми права користування комунальними господарствами, а саме передача у концесію від міських органів влади до тимчасового права користувача.

У м. Маріуполь на балансі міських рад знаходяться 2 502 будинки загальною площею 5 366,27 тис. м². Житловий фонд міських рад обслуговують 8 житлових підприємств, з котрих 3 управляючі компанії. В рамках коштів, котрі виділяють на капітальний ремонт житлового фонду, неможливо одночасно виконувати роботи по оновленню технічних і експлуатаційних характеристик всіх житлових будинків і ремонт житлового фонду. Підприємство теплового господарства «Маріупольтепломережа» забезпечує теплом 1 085 об'єктів. Тривалий час обладнання експлуатувалось на знос і має високий рівень енергоємності та низьку ефективність використання паливно-енергетичних ресурсів. На цьому підприємстві більш ніж 20 % котлів відпрацювали нормативні строки та по-

требують заміни. У водопровідно-каналізаційному господарстві зношено 50 % водопровідних і 35 % каналізаційних мереж. З кожним роком процент зносу збільшується, що призводить до збільшення кількості аварійних ситуацій на мережах і, як наслідок, до втрат питної води.

Постають дві головні проблеми: перша – недостатній рівень фінансування, і друга – великий ступінь зносу основних засобів як житлового фонду, так і комунікацій, котрі обслуговують ці будинки. Саме через це комунальним підприємствам необхідно проводити політику оновлення ОФ і впровадження енергоощадних технологій. Саме це дасть змогу економити кошти на ремонт та надання комунальних послуг. Для реалізації цих шляхів подолання існуючих проблем необхідно залучати інвестиційні кошти та впроваджувати інноваційні енергоощадні заходи.

Підприємствами – постачальниками комунальних послуг у місті Маріуполь на кінець 2013 року були впроваджені дуже вагомні енергоощадні технології. Використання нових технологій, вдосконалення системи виробництва та постачання ресурсів дали значний економічний ефект. Більша частина фінансових ресурсів міським комунальним підприємствам була надана з бюджету. Удосконалення на приватних підприємствах комунальної сфери проводилось за рахунок власних коштів та за рахунок державно-приватного партнерства. Усього за 10 місяців 2013 року на енергоощадні заходи витрачено більше 5,3 млн грн., економічний ефект дорівнює 824,01 тис. грн. В 2014 році планується витратити не менш ніж 10,2 млн грн. та отримати економічний ефект, що дорівнює 544,6 тис. грн.

КП «Маріупольське виробниче управління водопровідно-каналізаційного господарства» в рамках реалізації програми по енергоощадженню здійснюється заміна насосних агрегатів на обладнання з великим ККД. У 2013 році на впровадження цих енергоощадних заходів, а також оптимізацію споживання енергоресурсів на всіх об'єктах підприємства станом на 15.11.2013 витрачено 6,637 млн грн. У результаті їх проведення підприємством за 10 місяців поточного року зекономлено 0,04 млн м³ природного газу, 0,383 млн кВт електроенергії та 0,465 млн м³ води на загальну суму 998,7 тис. грн.

У 2014 р. в рамках Державної програми розвитку економіки на 2013–2014 рр. із залученням коштів під державні гарантії планується провести реконструкцію обладнання КНС 5А. У результаті реалізації проекту планується зменшити споживання електроенергії, а також підвищити надійність роботи системи централізованого водовідведення та поліпшити екологічну обстановку в місті. Вартість впровадження заходу становить 9 306,3 тис.грн. Планована економія від впровадження заходу становитиме 2 969 тис. грн. при терміні окупності 3,2 м. Всього в 2014 р. підприємством планується затратити на енергоощадні заходи 24 045,7 тис. грн.

У рамках реалізації програми з енергоощадні комунальним комерційним підприємством «Маріупольтепломережа» проводиться впровадження теплових насосів, що є одним з найважливіших шляхів підвищення ефективності використання палива на підприємстві. На сьогоднішній день для забезпечення гарячим водопостачанням об'єктів соціальної інфраструктури міста в неопалювальний період встановлені 13 теплових насосів на 10 котелень підприємства. Теплові насоси повітряного типу успішно впроваджуються підприємством з 2009 року. Станом на 15.11.2013 на реалізацію даного заходу витрачено 2 698,7 тис. грн. За результатами впровадження заходу на сьогоднішній день зекономлено 0,298 млн м³ природного газу і 58,32 тис. т вугілля. Вартість зекономлених паливно-енергетичних ресурсів становить 1 508,9 тис. грн. Річний економічний ефект становить 2 952,3 тис. грн. при середньому терміні окупності 0,9 м. У 2014 році комунально-комерційним підприємством «Маріупольтепломережа» планується проводити реконструкцію котелень та насосів. Планована річна економія від впровадження енергоощадних заходів – 9,177 млн м³

природного газу та 3,234 млн кВт електроенергії на загальну суму більше 19 млн грн. Всього на зазначені заходи планується затратити 99 425,4 тис. грн.

Фінансування на енергоощадження відбувається за рахунок коштів міського бюджету, які виділяються на реалізацію Державної програми розвитку економіки на 2013–2014 роки. На приватно-комунальних підприємствах фінансування відбувається на базі державно-приватного партнерства, де більша частина інвестицій особи власника. У 2013 році надходження у сферу житлово-комунального господарства з міського бюджету склали 134 299,7, а у 2012 ця сума дорівнювала 293 774,4 [1]. Цей факт свідчить про негативну динаміку та скорочення фінансування. Саме тому важливим залишається сприяння розвитку державно-приватному партнерству. Для того, щоб оцінити, наскільки вплинули енергоощадні заходи на зміни в тарифах, слід звернутися до таблиці. Адже дуже важливим є не тільки отримання ефекту для підприємства, а також покращення для населення, що споживають продукцію та послуги, зокрема якість та ціна. Дослідити цінову політику слід з даних таблиці [1].

Аналізуючи отримані показники, бачимо підвищення тарифів по всіх послугах в середньому на 5 копійок. Це свідчить про вплив негативних факторів як внутрішніх, так і зовнішніх. Саме тому розроблена Державна програма розвитку економіки на 2013–2014 рік, а саме пункти впровадження енергоощадних заходів дадуть змогу зменшити вартість послуг.

Висновки

Житлово-комунальне господарство завжди було і є проблемною сферою. Існує тенденція

Таблиця. Тарифи на житлово-комунальні послуги м. Маріуполь за 2012–2013 роки

Житлово-комунальні послуги	Одиниця виміру	Вартість 2012 рік, грн.	Вартість 2013 рік, грн.
Централізоване опалення	1 м ²	6,38	6,44
Водопостачання	1 м ³	2,18	2,21
Утримання житла та прибудинкової території	1 м ²	1,57	1,61
Електроенергія	1 кВт/год. (с НДС)	27,98	28,02

щорічного зростання тарифів на послуги, великий ступінь зносу основних засобів комунальних підприємств, недостатній рівень фінансування, велика ресурсомісткість та значна доля монополізації. Наявність цих слабких аспектів потребують негайного вирішення, в якому необхідно брати участь як комунальним підприємствам, так і міським органам влади. По-перше, слід скоротити долю монополізації та дати змогу комунальним підприємствам набувати статусу

приватних, що підвищить рівень конкуренції на цьому ринку та буде стимулювати надання послуг більш високої якості за меншою ціною. По-друге, державні органи влади повинні створювати сприятливе нормативно-правове поле для розвитку державно-приватного партнерства. По-третє, підприємства комунальної сфери мають впроваджувати інноваційні енергоощадні заходи, а також підвищувати ефективність основних засобів, що знаходяться на балансі.

Література

1. Офіційний сайт Маріупольської міської ради [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://marsovet.org.ua/>.
2. Волков, В. П. Моделювання умов безбитковості функціонування житлово-комунального господарства [Текст] / В. П. Волков // Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності : Збірник наукових праць. – 2013. – Том 1. – С. 182.
3. Штогрин, Г. С. Реформування житлово-комунального господарства в системі планування розвитку міст [Текст] / Г. С. Штогрин // Шляхи розвитку економіки у контексті євро інтеграційних процесів : Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (м. Сімферополь, 7–8 лютого 2014 року) / Наукове об'єднання «Economics». – Сімферополь : НО «Economics», 2014. – С. 28–30.
4. Пєрькова, О. О. «Роль стратегічних напрямів адаптації сфери ЖКГ до ринкових умов господарювання у формуванні концептуальних засад державного регулювання» [Текст] / О. О. Пєрькова // Вісник Приазовського державного технічного університету. Сер. : Економічні науки. – 2013. – Вип. 26. – С. 49–57.
5. Веселовська, О. М. Напрямки реформування вітчизняного житлово-комунального господарства на основі зарубіжного досвіду [Текст] / О. М. Веселовська, О. Р. Чупрій // Розвиток країн в умовах глобалізації : Збірник наукових праць. – 2013. – С. 74.
6. Кіняк, Г. В. Шляхи подолання проблем житлово-комунальної галузі [Текст] / Г. В. Кіняк, Ю. О. Задорожня // Перспективні напрямки економічної науки : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. м. Дніпропетровськ, 1–2 лютого 2013 р. / Наукова економічна організація «Перспектива». – Дніпропетровськ : НО «Перспектива», 2013. – С. 72–76.

References

1. The official site of the Mariupol city Council. Accessed at: <http://marsovet.org.ua/>. (in Ukrainian)
2. Volkov, V. P. Modeling of conditions breakeven operation of Housing. In: *Theoretical and practical aspects of the economy and Intellectual Property*, 2013, Volume 1, p. 182. (in Ukrainian)
3. Shtogryn, G. S. Reform of the Housing System in planning of urban development. In: *Ways of economy development in the context of European integration processes: Proceedings of the International Scientific Conference (Simferopol, February 7–8 2014) / Scientific Association «Economics»*, Simferopol: Economics, 2014, p. 28–30. (in Ukrainian)
4. Perkova, O. O. The role of the strategic directions of adaptation of the utilities sector to market economic conditions in formation of conceptual foundations of state regulation. In: *Reporter of the Priazovskyi State Technical University. Section: Economic sciences*, 2013, Issue 26, p. 49–57. (in Ukrainian)
5. Veselovska, O. M.; Chuprii, O. R. Ways of national housing and services reforming based on of international experience. In: *Country development of in the context of globalization: Proceedings*, 2013, p. 74. (in Ukrainian)
6. Kiniak, G. V.; Zadorozhnia, Yu. O. Ways of overcoming the problems of housing and communal services sector. In: *Perspective directions of economic science: Proceedings of the International Scientific Conference*. Dnipropetrovsk, February 1–2 2013 / Research economic organization «Perspective», Dnipropetrovsk: Perspective, 2013, p. 72–76. (in Ukrainian)

Скарбун Зоя Олексіївна – доцент кафедри економіки підприємства Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: реформування житлово-комунального господарства.

Нагорська Наталія Миколаївна – студентка Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: реформування житлово-комунального господарства.

Скарбун Зоя Алексеевна – доцент кафедры экономики предприятия Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

Нагорская Наталья Николаевна – студентка Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

Skarbun Zoia – Associate Professor of the Economics of Enterprises Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the reform of housing and communal services.

Nagorskaya Natalia – student of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the reform of housing and communal services.