

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки

**Ефективна ЕКОНОМІКА**

Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет



№ 2, 2012 [Назад](#) [Головна](#)

УДК 332.8 : 338.46

*Л. А. Бови,*  
канд. екон. наук, *ПрАТ «ВНЗ «МАУП», м. Київ*

## НАПРЯМИ РЕСТРУКТУРУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ УКРАЇНИ

*У статті визначено сутність та можливі форми реструктурування житлового комплексу України, що відповідає сучасним умовам господарювання.*

*In article was defined the essentiality and possible forms of the restructuring of residential sector, which to be up to the modern business environment.*

**Ключові слова:** реструктурування, ЖКГ, кредитна спілка.

**Keywords:** restructuring, housing and communal services, credit united.

**Постановка проблеми.** Житлове господарство є важливою складовою житлово-комунального господарства (далі – ЖКГ), основним завданням якого є забезпечення умов проживання населення та функціонування бізнесових об'єктів, розміщених в межах житлового комплексу. Сьогодні спостерігається погіршення житлових умов та якості обслуговування, що пов'язано з низкою економічних та соціально-політичних факторів, що мають історичне підґрунтя. Тому процес реформування галузі житлово-комунального господарства, зокрема її центральної частини – житлового господарства – виступає головним економічним завданням суспільства.

Підприємства ЖКГ перебувають у критичному фінансово-економічному стані. Так, збитки за даними Держкомстату щорічно складають близько 1,9 млрд. грн. заборгованість населення зростає, що призводить до підвищення боргів самих підприємств галузі [1]. Така проблема є наслідком невідпрацьованої системи правової відповідальності суб'єктів експлуатаційно-житлових відносин. Крім того, як відзначають експерти, система управління експлуатацією житла підприємствами ЖКГ застаріла і є неефективною, тарифи необґрунтовані, адже населення не бачить результати оплачених послуг – і тому не має мотивів для їхньої оплати.

**Метою** статті є дослідження можливих форм управління житловим господарством України на основі закордонного та вітчизняного досвіду, а також симбіозу фінансів з виробництвом як ефективної конфігурації нового виду бізнесу в цій сфері.

**Актуальність дослідження.** Україна отримала в спадок від Радянського союзу систему управління народним господарством, яка протягом понад двох десятиліть зазнала значного трансформування під тиском бізнесових інтересів і набула в багатьох галузях народного господарства форм, що відповідають сучасному економічному простору. Проте в деяких сферах діяльності суттєвих змін не відбулося. Зокрема це стосується сфери експлуатації та обслуговування житлового фонду, який є частиною житлово-комунального господарства. Причин на це було досить багато, але найбільш суттєвою з них є високий ступінь зношеності основних засобів (будинків, теплових мереж – 58%, водопровідних та каналізаційних труб – 62% тощо). Тому фінансової зацікавленості цей задалегіть прогнозовано збитковий вид діяльності у потенційних інвесторів не викликав. Таким чином, історичні, політичні та економічні передумови створили природну монополію – житлово-комунальне господарство, що має соціальну спрямованість та не забезпечує виконання головного економічного завдання – отримання прибутку. Така ситуація спричинила деформацію не тільки системи управління цією важливою галуззю, але й суспільної свідомості, яка негативно реагує на підвищення тарифів на послуги ЖКГ, проте спокійно сприймає подорожчання інших благ повсякденного використання. Таким чином, невідповідність ціни послуг та їх собівартості створила ситуацію поглиблення збитковості – тобто фінансової неспроможності до розширеного відтворення основних засобів. В цих умовах актуалізації набувають заходи по впровадженню та управлінню інноваціями, які забезпечують тривалу ефективну модернізацію сучасних господарських комплексів. Для підприємств житлово-комунальної сфери є реструктуризація - зміна форм власності, способів фінансування і керування активами підприємств.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематику реформування та удосконалення ЖКГ сьогодні присвячено багато праць вітчизняних науковців, серед яких варто відзначити вклад таких, як Качала Т., Білик М., Бланк І., Зятковський І., Агаджанова Г., Манцевич Ю., Салига С., Жемеренко Є., Журба І., Мельник С., Короткий Г. та ін.. Проте детального вивчення потребують питання дослідження нових нетрадиційних форм управління цим видом діяльності, що стане прибутковим і конкурентоспроможним на ринку послуг, привабливим для потенційних вітчизняних та іноземних інвесторів.

**Вклад основного матеріалу.** Діяльність підприємств по обслуговуванню та управлінню житловим фондом входить у велику монополізовану державну структуру - житлово-комунальне господарство, що являє собою комплекс підприємств та організацій, що забезпечують комунально-побутові потреби населення, зокрема в сфері обслуговування житлового фонду [2]. В свою чергу, житловий фонд представляє собою єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс» [3].

Як бачимо з поданих визначень, ЖКГ досить складна економічна система, що включає автономні підприємства, що спеціалізуються на наданні послуг населенню, необхідних для забезпечення фізіологічних потреб. Щодо житлового господарства, воно покликане на створення комфортних умов проживання та безпеки житла. Слід зазначити, що сьогоденний фізичний і моральний стан будівель, споруд і оснащення знаходиться у критичному стані і поглиблюється дефіцитом коштів. Держава просто «проїдає» значну частину коштів, отримуваних від сплати комунальних послуг, і лише незначна частина повертається в галузь для фінансування потреб житлового комплексу. При цьому більше половини з них спрямовується на заробітну плату робітників галузі, а залишків недостатньо для покриття витрат підприємств.

Сьогодні ми спостерігаємо активізацію ініційованих самими підприємствами ЖКГ створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Проте, на нашу думку, дана форма має низку недоліків, основним з яких є недосконала нормативно-правова база, що дає можливість правлінню таких організацій самостійно вирішувати тарифи та розпоряджатися коштами на власний розсуд, що часто призводить до зловживань даних осіб. Крім того, якщо цей будинок побудований за радянських часів, то він потребує значних капітальних змін та відповідних фінансових витрат, мобілізувати які за рахунок єдиного можливого джерела – комунальної плати жильців вкрай важко. Тому потрібно шукати дієві схеми організації обслуговування житлових комплексів, які б мали достатньо потужні фінансові важелі, здатні до акумулювання, мультиплікації та реалізації майбутніх ремонтно-будівельних чи інженерно-архітектурних проектів. Ідею поєднання фінансового капіталу з виробничим у сфері ЖКГ сформулював Данилишин Б.М. [4]. Крім того, багато науковців висловлювали думку про створення єдиного комунального банку, який би приймав платежі від населення та здійснював цілеспрямовані розрахунки та фінансування обслуговуючих компаній.

Відповідно до означеного, обслуговування фінансових потоків, сформованих від платежів власників житла за надані послуги, потребує створення відкритого банку за потреби територіальних житлових одиниць фінансово-господарського механізму. Проявом останнього є форми організації бізнесу у вигляді обслуговуючих компаній за принципом» від найпростішого до складного, здатного до відтворення.

Так, це може бути забезпечення мінімальних житлових умов: вивіз сміття, водопостачання, будівельно-ремонтні роботи, тепlopостачання, послуги з благоустрою тощо. Більш складною системою управління, на нашу думку, може стати поєднання фінансової діяльності з основною (обслуговуючою). При чому варто зберігати цілісність системи та права власності на майно, його використання та розпорядження. Тому пропонуємо створити підприємство з елементами кредитної спілки: кредитну спілку власників житлового фонду (КСВЖФ).

Для аргументації вибору саме такої форми організації діяльності в сфері утримання та обслуговування житлового фонду розглянемо особливості кредитних спілок, а також умови їхнього функціонування в Україні.

Так, відповідно до Закону України «Про кредитні спілки»: «Кредитна спілка – це неприбуткова організація, заснована фізичними особами на кооперативних

засадах з метою задоволення потреб її членів у взаємному кредитуванні та наданні фінансових послуг за рахунок об'єднаних грошових внесків членів кредитної спілки» [5]. Тобто, кредитна спілка є специфічною організацією фінансової допомоги громадян, які є її пайовиками.

Варто зазначити, що кредитні спілки утворюються на основі об'єднання громадян за професійною, і, що важливо для житлового господарства, за територіальною та іншими ознаками, що також властиво і для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Тому, на нашу думку, КСВЖФ доцільно створювати на межі законодавства щодо регулювання діяльності ОСББ та кредитних спілок у формі господарських товариств чи, що найліпше, приватних акціонерних товариств.

Так, ОСББ є юридичними особами та створюються з метою забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами [5].

Другим етапом реконструювання є створення нової форми об'єднання підприємств (ОСББ) територіально чи за іншими критеріями у потужний фінансовий механізм у вигляді приватних акціонерних товариств (ПрАТ). Так як згідно Закону України «Про акціонерні товариства» акціонерами товариства можуть бути юридичні особи, а також держава в особі органу, уповноваженого управляти державним майном, або територіальна громада в особі органу, уповноваженого управляти комунальним майном, які є власниками акцій товариства [6]. При цьому акції доцільно випускати номіналом у один пайовий внесок з кожної квартири. Тобто кожна квартира виступає акціонером, може приймати участь в управлінні ОСББ та висувати свої пропозиції на загальних зборах. Пакет акцій членів ОСББ складатимуть голосуючі акції.

При цьому кожне ОСББ може вводити своїх представників в управління ПрАТ, члени спостережної ради КСВЖФ, які будуть забезпечувати інтереси свого ОСББ. Крім того, пайова участь дає змогу або самостійно здійснювати управління будинком, або концентрувати свої функції в ПрАТ. Тим самим буде забезпечуватись централізоване управління, що передбачає мінімізацію витрат та максимізацію прибутку.

ОСББ самостійно, або через ПрАТ може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами. В його основу покладено пайові внески жильців будинків. Компанія працюватиме на договірних відносинах на конкурсній основі з ремонтно-будівельними компаніями, постачальниками будівельних матеріалів та інструментів, електро-, тепло-, водопостачання, іншими обслуговуючими компаніями. Це дозволить проводити планові та позапланові ремонтно-будівельні роботи, що потребують значних витрат.

Крім того, підприємство повинне розробляти тарифну політику, яка включатиме внесок на щомісячний пайовий внесок, що зараховуватимуться в особистий рахунок жильця-платника. При необхідності, власник такого рахунку може проводити свої внутрішні ремонтні роботи, а при недостатності коштів – отримувати від КЖБС пільговий кредит. Бонусна електронна картка, яка видається пайовикам, дає можливість самостійно звертатися до партнерів КЖБС та отримувати пільги в оплаті тощо.

Слід відмітити, що категорії населення, які отримують пільги в оплаті комунальних послуг, зберігають їх в порядку чинного законодавства України. Їхні права не можуть бути порушені навіть при входженні в приватну структуру управління житловим фондом.

Таким чином форма організації бізнесу у вигляді ПрАТ у сфері управління житловим фондом з наділеними фінансовими інструментами, на нашу думку, є найбільш оптимальною, що забезпечує інтереси всіх сторін: власників житлового фонду та кредитної спілки.

**Висновки.** Процес реформування житлово-комунального господарства свого часу пережили всі країни світу. Шукаючи виходу зі складної ситуації, уряди цих держав проводили політику, що мала забезпечити державну підтримку підприємств житлово-комунальної сфери і, водночас, сприяла якомога широкотому залученню приватного сектора до надання послуг, в результаті чого виникло і розвинулося конкурентне середовище. На основі закордонного досвіду та маючи свої особливості національного господарства Україна також повинна пройти цей складний шлях структурних перетворень. Відповідно проведеного нами дослідження законодавчої бази ми пропонуємо здійснити реструктуризацію монопольного утворення ЖКГ у приватний високоефективний господарський механізм, який би відповідав вимогам сучасності, зважаючи на те, що державні підприємства - це найчастіше національні зобов'язання, ніж національне майно.

Перехід до приватної форми господарювання в ЖКГ зберігає зв'язки з муніципальними службами, зокрема як контролюючого та правозахисного інструменту, а також проведення конкурсів щодо управління загальним майном. Так, великий досвід проведення конкурсів з благоустрою територій, накопичений місцевою владою великих міст багатьох країн світу. Деякі залишаються у веденні муніципалітету. Це пов'язано з наявністю в житлово-комунальній сфері життєзабезпечуючих систем (газо-, водо-, теплопостачання, водовідведення, каналізування та ін), що знаходяться в муніципальній власності, з високими вимогами до якості послуг, жорстким державним регулюванням і контролем за дотриманням стандартів якості.

Загалом, держава виявляє себе як неефективний власник і господар. Тому, на нашу думку, функції забезпечення комфортних умов життя населення повинні забезпечувати приватні компанії, які за якістю та повнотою надання послуг будуть відповідати «гривною».

#### Література:

1. Державний комітет статистики [Електронний ресурс] – Режим доступу: <[http:// www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua).
2. Вікіпедія [Електронний ресурс] – Режим доступу: <[http:// www.uk.wikipedia.org](http://www.uk.wikipedia.org)>
3. Житловий кодекс [Електронний ресурс] – Режим доступу: <[http:// www.ukrsites.com.ua/1-portal.rada.gov.ua](http://www.ukrsites.com.ua/1-portal.rada.gov.ua)>
4. Данилишин Б. М., Хвесик М. А., Корецький М. Х. та ін.. Механізми розвитку житлово-комунального господарства: системи управління, ціноутворення, підготовки кадрів: монографія. — Донецьк: Юго-Восток, 2008. — 351с.
5. Про кредитні спілки: Закон України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <[http:// www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua)>
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <[http:// www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua)>
7. Про акціонерні товариства: Закон України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <[http:// www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua)>

Стаття надійшла до редакції 30.01.2012 р.



ТОВ "ДКС Центр"