

О. В. ШАХОВА

*Харківський національний університет міського господарства
ім. О. М. Бекетова, Україна*

РЕІНЖИНИРІНГ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ РЕГІОНУ

В статті визначено основні напрями системи управління житлово-комунальним господарством регіону та запропоновано реінжинирінг системи управління житлово-комунального господарства м. Харкова за допомогою керуючих компаній. Доведено, що одним зі стратегічних напрямків реформи ЖКГ є демонополізація галузі й розширення кола учасників процесу реформування за рахунок приватних компаній. Встановлено співвідношення доходів і витрат по окремих галузях житлово-комунального господарства України в 2012 році. Визначено переваги запропонованої системи управління житлово-комунальним господарством міста.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, регіон, місто, реінжинирінг, система, управління.

Постановка проблеми. Житлово-комунальне господарство – це галузь господарювання, що поєднує в собі підприємства, які діють в умовах різного зовнішнього оточення. Виробники й виконавці житлових послуг працюють на потенційно високих конкурентних ринках, а виробники комунальних послуг – є природними монополіями. У першу чергу необхідна якісно нова фінансова й управлінська інформація про діяльність підприємств галузі, на підставі якої можливе не тільки прийняття управлінських рішень, але також використання неї для аналізу ситуації комплексу галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми реінжинирінгу системи житлово-комунального господарства досліджувалися в наукових працях багатьох учених економістів і практиків. Істотний внесок у рішення цих проблем внесли А. М. Белянський, В. Н. Бабєв, С. Д. Бушуєв,

П. П. Борщевський, В. И. Большиков, В. М. Геєць, Д. Ф. Герасимчук, В. П. Дубищев, С. І. Дорогунцов, М. М. Єрмошенко, В. М. Кірнос, Е. Е. Ключніченко, П. С. Коваленко, І. І. Лукінов, В. К. Мамутов, П. П. Олійник, С. С. Пілігрим, Е. П. Уваров, С. А. Ушацький, Л. С. Шевченко, І. О. Фомин, Л. Г. Чернюк, Л. Н. Чернишов, Г. М. Семчук та інші.

Метою статті є визначення основних напрямів системи управління житлово-комунальним господарством регіону та впровадження реінжинірингу системи управління житлово-комунального господарства м. Харкова за допомогою керуючих компаній.

Виклад основного матеріалу. Після одержання незалежності й затвердження державності України відбулися істотні зміни в структурі й управлінні житлово-комунальним господарством. Управління житлово-комунальним господарством на міських, районних, селищному рівнях здійснюється виконками міської (районної, селищного) Ради народних депутатів через районні управління житлово-комунального господарства.

Основними завданнями їхньої діяльності є:

- перспективний розвиток і поточна експлуатація об'єктів міського (районного, селищного) житлово-комунального господарства;
- участь у розробці перспективних цільових комплексних програм по житлово-комунальному господарству міста, району, сільської місцевості;
- організація ремонту й експлуатації житлового фонду об'єктів теплопостачання, газопостачання, водопостачання й каналізації;
- дорожньо-мостове господарство й благоустрій населених пунктів, озеленення, санітарне очищення й збирання доріг і території, висвітлення вулиць, ритуальне обслуговування;
- участь у розробці бюджету міста, району, сільських поселень у частині виділення коштів на ремонт й експлуатацію об'єктів комунального господарства.

В умовах становлення й розвитку ринкових відносин особливу значимість здобувають дослідження проблем ефективного функціонування регіональних систем [1]. Це пов'язане з тим, що на регіональні органи управління покладено завдання рішення комплексу проблем соціального розвитку територій, складовою частиною яких виступають проблеми жит-

лово-комунального комплексу регіону.

На рівні області управління здійснюється головним управлінням житлово-комунального господарства й розвитку інфраструктури, а також районними державними адміністраціями й виконкомом міських Рад.

Слід зазначити, що одна з найважливіших проблем сучасного етапу реформування економіки в регіонах і містах України складається в радикальній зміні управління розвитком міського господарства й житлово-комунального комплексу як системи, що забезпечує життєдіяльність населення. Діюча система й економічний механізм її функціонування прийшли в протиріччя із проведеними в господарському комплексі міст перетвореннями й посилення соціальної орієнтації економіки. У зв'язку із цим і знадобилося проведення реформи ЖКГ.

Одним зі стратегічних напрямків реформи ЖКГ є демонополізація галузі й розширення кола учасників процесу реформування за рахунок приватних компаній. Розглянемо можливість демонополізації по підгалузям житлово-комунального господарства. Через низьку енергоефективність комунальних підприємств фактичні витрати по всім підгалузям житлово-комунального господарства України в 2012 році перевищували доходи (рис. 1). При цьому тільки в підгалузі по обслуговуванню й змісту житлового фонду доходи нараховані рівняються доходам утриманим.

Таким чином, підгалузь по обслуговуванню й змісту житлового фонду є найменш збитковою в порівнянні з підгалуззю теплопостачання, водопостачання й водовідведення, а це значить, що ця підгалузь є найбільш привабливою для залучення приватного бізнесу.

Однією з негативних тенденцій реформи ЖКГ є той факт, що органи місцевого самоврядування недостатньо приділяли увагу формуванню ринку житлових послуг. Розглянемо це більш докладно на прикладі м. Харкова. Основний акцент у реформуванні ЖКГ у Харкові й Харківській області був зроблений на формування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків з метою зниження навантаження міського й обласного бюджетів на зміст й обслуговування житлового фонду.

Узагальнений житловий фонд м. Харкова за станом на 01.01.2012 р. складався з 11,4 тис. будинків загальною площею квартир 28,1 млн.м. кв.

Незважаючи на позитивну динаміку росту ОСББ (об'єднання співвла-

сників багатоквартирного будинку) у м. Харкові, необхідно відзначити що цей ріст недостатній і на це є ряд причин:

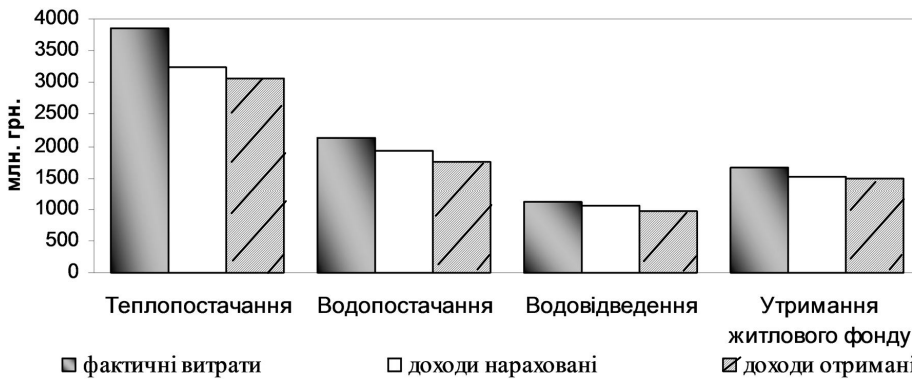


Рис. 1. Співвідношення доходів і витрат по окремих галузях житлово-комунального господарства України в 2012 році. Джерело: [2]

1. Стан житлового фонду (високий ступінь зношування житлового фонду).
2. Розшарування суспільства по рівнях доходу жителів.
3. Витрати на оформлення установчих документів ОСББ і капітальний ремонт будинків.
4. Недоліки приватизації житлового фонду (не відбиті прибудинкові території, підвали, дахи й т.п.).
5. Низький рівень самоорганізації мешканців [3].

З аналізу цих причин ясно, що в майбутньому створення ОСББ буде виправдано тільки при уведенні в експлуатацію нового житла, а також у тих будинках, зношування яких ще невелике.

Досвід реформування житлово-комунального господарства в країнах СНД і зокрема в Росії показав, що впровадження в сферу житлово-комунального господарства керуючих компаній, що функціонують по ринкових принципах, дозволяє не тільки досягти більше високого рівня надання житлово-комунальних послуг, але й відрегулювати, вивести на цивілізований рівень відносини підприємств житлового господарства з населенням, з одного боку, і з постачальниками комунальних послуг, з іншого [4].

Керуючі компанії – це організації будь-якої форми власності, що володіють й управляють власним житловим фондом, а також керуючі житловим фондом, переданим їм у довірче управління іншими власниками з метою здійснення ефективного управління. Уклавши договір довірчого управління житловим фондом і договір ціни і якості з адміністрацією міста, керуюча компанія забезпечує в повному обсязі роботу зі змісту, експлуатації, здійсненню поставок комунальних послуг і т.д. Керуюча компанія організує дану діяльність за своїм розсудом, а органи місцевого самоврядування стежать лише за зміною технічного й санітарного стану житлового фонду й за рівнем якості й кількістю надаваних комунальних послуг.

На основі аналізу існуючих схем управління житлово-комунальним господарством, нами запропоновано реінжиніринг системи управління житлово-комунального господарства м. Харкова за допомогою керуючих компаній, що впроваджує механізм енерго- і ресурсозбереження в житлово-комунальній галузі на всіх рівнях управління й надання житлово-комунальних послуг, що на підставі синергізму приводить до підвищення ефективності функціонування житлово-комунального комплексу (рис. 2).

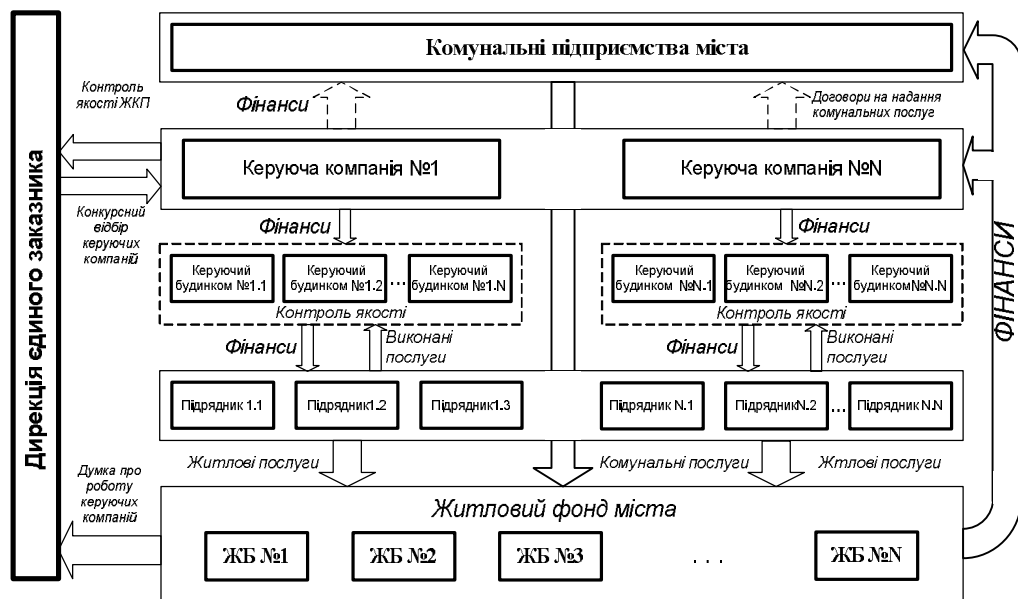


Рис. 2. Реінжиніринг системи управління житлово-комунальним господарством за допомогою керуючих компаній (розроблено автором)

Необхідно відзначити, що керуючою компанією може бути підприємство будь-якої форми власності.

Сутність пропонованої реструктуризації системи управління житлово-комунальним господарством Харківського регіону й м. Харкова укладається у створенні організаційного механізму при переході від адміністративної системи управління галуззю до впровадження ринкових відносин у сфері обслуговування житлового фонду, поділі функцій Замовника й Підрядника при наданні житлово-комунальних послуг. Основною ланкою пропонованої системи є керуюча компанія, яка дирекцією єдиного замовника на конкурсній основі передається в делеговане управління обслуговування житлового фонду міста [5].

Функцію Замовника в запропонованій системі виконує дирекція єдиного замовника, у якості якої може бути структурний підрозділ управління житлово-комунального господарства міста. Дирекція єдиного замовника виконує в основному координаційні і регуляторні функції й на конкурсній основі передає в делеговане управління житлового фонду міста. Слід зазначити, що ніякі фінансові потоки не проходять через дирекцію єдиного замовника. Основними функціями дирекції єдиного замовника є:

1. Здійснення тарифної політики по обслуговуванню житла в місті.
2. Проведення тендерів на обслуговування житлового фонду міста серед керуючих компаній.
3. Контроль якості обслуговування житлового фонду керуючими компаніями.

Керуюча компанія складається в основному з менеджерів, головними завданнями яких є планувати, виконувати й контролювати поточні й інші ремонти житлового фонду, що перебуває в делегованому управлінні компанії.

Керуюча компанія, в свою чергу, на конкурсній основі набирає собі керуючих будинками, у якості яких можуть бути приватні фірми, а також приватні підприємці, що працюють по спрощеній системі оподаткування. Керуючі будинками здійснюють безпосередню роботу з жителями довірених їм будинків і відповідають за якість обслуговування житлового фонду. Економічні зв'язки керуючими будинками й керуючими компаніями здійснюються таким чином, що прибуток керуючого будинками фор-

мується на основі фінансового потоку для обслуговування житлового фонду, одержуваної від керуючої компанії, за винятком витрат, виконуваних по договорах керуючими будинками з підрядниками.

Таким чином, формується економічний механізм, що стимулює керуючого будинками вибирати підрядника за мінімально-можливою ціною, але не на шкоду якості надаваних послуг. Крім цього, компанія, що управляє, стимулює керуючого будинками, якщо рівень оплати за обслуговування житлового фонду жителями будинків становить 90 – 95%.

Пропонована система управління житлово-комунальним господарством міста має наступні переваги:

1. Наявність конкуренції на трьох рівнях управління;
2. Можливість передачі в делеговане управління всього житлового фонду м. Харкова часткою керуючим компаніям;
3. Контроль якості обслуговування й ремонту житлового фонду на трьох рівнях управління;
4. Створення економічного механізму впровадження енерго- і ресурсозберігаючих технологій при обслуговуванні житлового фонду й наданні комунальних послуг;
5. Відсутність необхідності залучення бюджетних коштів для впровадження пропонованої системи управління житловим фондом [6];
6. Зниження навантаження бюджету м. Харкова на обслуговування й ремонт житлового фонду.

Достоїнством пропонованої нами системи управління житлово-комунальним господарством міста є наявність конкуренції на рівні керуючих компаній, на рівні керуючих будинками, а також на рівні підрядників з ремонту й змісту житлового фонду. Керуючі компанії конкурують за право обслуговування житлового фонду міста, що управляють будинками конкурують за право обслуговування більшої кількості будинків усередині керуючих компаній, а підрядники конкурують між собою за право виконання підрядних робіт з ремонту й обслуговування житлового фонду.

Висновки

Таким чином, пропонована нами реструктуризація системи управління житлово-комунальним господарством Харківського регіону й

м. Харкова зокрема дозволить за рахунок впровадження ринкових відносин у сфері обслуговування житлового фонду вирішити й проблему впровадження економічних механізмів підготовки й реалізації енергозберігаючих проектів на комунальних підприємствах водопостачання, водовідведення, теплопостачання, а також безпосередньо в житловому фонді міста. Слід зазначити, що перехід на нову систему управління житловим фондом за допомогою керуючих компаній не вимагає ніяких додаткових фінансових коштів, а навпаки, у середньостроковій і довгостроковій перспективі буде сприяти зниженню бюджетного навантаження регіону на житлово-комунальне господарство.

Література

1. Головка, Т.В. *Стратегічний аналіз: Навч.-метод, посібник для самот. вивч. дисц. [Текст] / Т. В. Головка, С. В. Сагова ; за ред. д-ра екон. наук, проф. М. В. Кужельного. – К. : КНЕУ, 2002. – 198 с.*
2. *Державний комітет статистики в Україні [Електроний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.*
3. Егоров, А. Н. *Город как социально-экономический объект управления [Текст] / А. Н. Егоров. – Донецк : ИЭП НАН Украины, 2001. – 133 с.*
4. Завада, А. *Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы отрасли с точки зрения антимонопольного законодательства [Текст] / А. Завада // Экономика Украины. – 2000. – № 10. – С. 4 – 14.*
5. Косматенко, Н. Л. *Реформирование управления предприятиями коммунального хозяйства [Текст] / Н. Л. Косматенко // Социально-экономические аспекты промышленной политики. – Донецк : ИЭП НАН Украины, 2000. – С. 68 – 82.*
6. Каменева, Е. А. *Финансы жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / Е. А. Каменева, С. В. Барулин. – М. : Ось-89, 2003. – 192 с.*

Надійшла до редакції 7.10.2013, розглянута на редколегії 13.11.2013

Рецензент: д-р екон. наук, доцент, професор кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві **Н. О. Кондратенко**, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, м. Харків, Україна.

РЕИНЖИНИРИНГ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ РЕГИОНА

О. В. Шахова

В статье определены основные направления системы управления жилищно-коммунальным хозяйством региона и предложен реинжиниринг системы управления жилищно-коммунального хозяйства г. Харькова с помощью управляющих компаний. Доказано, что одним из стратегических направлений реформы ЖКХ является демополизация отрасли и расширение круга участников процесса реформирования за счет частных компаний. Установлено соотношение доходов и расходов по отдельным отраслям жилищно-коммунального хозяйства Украины в 2012 году. Определены преимущества предложенной системы управления жилищно-коммунальным хозяйством города.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, регион, город, реинжиниринг, система, управление.

REENGINEERING SYSTEMS OF HOUSING AND UTILITIES OF THE REGION

O. V. Shahova

The paper identifies the key areas of management of housing and communal services in the region and proposed reengineering of Housing and Municipal Economy Kharkiv via management companies. It is proved that one of the strategic directions of housing reform is demonopolization of the industry and expand the circle of participants in the reform process by private companies. The ratio of revenues and expenses for individual sectors of housing and communal services in Ukraine in 2012 has been found. The advantages of the proposed system of housing and communal services of the city have been determined.

Keywords: housing and utilities, region, city, reengineering, system, management.

Шахова Ольга Вікторівна - асистент кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, м. Харків, Україна, e-mail: olshahova@yandex.ru.