

## ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА МІСТ РІЗНИХ ТИПІВ

*Стаття присвячена окремим теоретичним проблемам вивчення різноманіття міст та систем житлового господарства як частини їхнього господарського комплексу.*

*The article is devoted the separate theoretical problems of study of variety of cities and systems of housing economy as parts of their economic complex.*

### ВСТУП

Існує значна кількість класифікацій міст, залежно від потреб наукового дослідження: за чисельністю населення, господарським профілем, статусом та іншими ознаками. Проте жодна з класифікацій не може бути універсальною, тому при розгляді проблем розвитку житлового господарства доцільно опиратися на комплексну оцінку соціально-економічного розвитку відповідного міста.

Відповідно до Конституції України, органи місцевого самоврядування здійснюють функції управління від імені територіальних громад міст. Матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме та нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад міст [1].

Житлове господарство є однією з найважливіших складових матеріальної основи місцевого самоврядування, тому в цій статті розглянуті особливості сучасних схем управління житловим господарством в містах і запропоновано певні кроки по їхньому удосконаленню.

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

При вивченні теоретичних проблем формування системи управління житловим господарством міст постає питання про можливість використання існуючих схем управління. Докорінна зміна системи без врахування соціально-економічних умов розвитку міст може нашкодити органам місцевого самоврядування більше, ніж допомогти. Розроблення спеціальних розділів при підготовці планів соціально-економічного розвитку міст на відповідний період може розглядатись як один з найбільш ефективних інструментів поточного і стратегічного планування.

### АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

У попередніх дослідженнях автори аналізують переважно питання організаційних та економічних механізмів управління житлово-комунальним господарством. Цей напрям представлений як російськими дослідниками (Бузирев В.В., Блех Є.М., Жуков Д.М.), так і українськими авторами (Куценко В.І., Геллер І.М., Крамаренко Г.О., Торкатюк В.І., Карлова Е.А., Сивий В.Б., Скоков Б.Г.). Головним досягненням зазначених авторів

можна вважати значний масив методологічних та теоретичних досліджень специфічної сфери функціонування житлово-комунального господарства. До недоліків окремих робіт можна віднести переважно традиційні для пострадянського простору підходи до вивчення галузевих проблем (опора на застосування адміністративних методів управління) та недостатню увагу до врахування надбань ринкової економіки (ринок попиту і пропозицій, конкуренція тощо).

Іншу групу дослідників складають автори переважно американського типу освіти, які застосовують традиційні для так званої школи "економікс" підходи при вивченні проблем формування та розвитку ринку нерухомості. Вони ґрунтуються на детальному аналізі та максимальному перетворенні у систему економічних показників всієї або певної сукупності факторів і чинників, які впливають на формування житлового фонду та його використання. Вони виділяють як самостійний об'єкт ринкових відносин житлові послуги, проте автори мають на увазі лише ринок оренди житла, а дослідження житлового господарства як такого вони також не проводили. Досить цікавими представниками цього напрямку є Randall J. Pozdena, Arthur O'Sullivan, Edwin S. Mills, Thomas King, Jack P. Friedman, Nicholas Ordway. Основною проблемою застосування результатів їхніх досліджень для поточної ситуації в Україні є слабка адаптованість до умов нашої економіки.

### МЕТА РОБОТИ

Проаналізувати особливості розвитку житлового господарства міст та з врахуванням наявності спільних рис запропонувати певні підходи до розроблення спеціальних розділів при підготовці планів соціально-економічного розвитку міст на відповідний період як одного з найбільш ефективних інструментів поточного і стратегічного планування.

### ОСНОВНИЙ МАТЕРІАЛ ДОСЛІДЖЕННЯ

Міста є однією з категорій населених пунктів і, разом із тим, одним з найскладніших і досконалих результатів людської діяльності. За тлумаченням Географічної енциклопедії України, населений пункт визначений суспільною необхідністю компактний ареал концентрації населення з усіма умовами для його існування: праці, побуту і відпочинку; елемент системи розселення.

Питання комплексності та гармонійності розвитку міст ґрунтовно розглянуті в роботах архітекторів, економістів та географів, які присвятили свої роботи проблемам містобудування. І.А. Іодо вважає, що в цілому місто — найбільш довершена матеріально-просторова форма, яка повно і комплексно забезпечує людину всіма благами, життєвим комфортом, захищає від агресивного середовища, духовно його збагачує [2].

У сучасних дослідженнях розвитку міст чітко визначаються дві протилежні тенденції. З одного боку, фахівці все більше наголошують на необхідності впорядкування їхнього територіального розвитку, забезпечення комплексності та гармонійності розвитку як основи ефективного використання потенціалу населених пунктів, а з іншого — констатують зростання хаотичності забудови й непослідовності у прийнятті рішень владними структурами щодо використання основних ресурсів і закликають шукати нові підходи до управління розвитком населених пунктів в умовах зростання невизначеності майбутнього. У цих умовах дослідження розвитку житлового господарства покликане внести певні елементи гармонії та стабілізації у подальший розвиток міст як найважливішої ланки розвитку суспільства.

Під містом в Данії розуміють населений пункт, що налічує понад 250 жителів, в Японії — 30 тис., в Росії — від 5 до 12 тис. жителів. У різних країнах використовуються різні критерії визначення міста — чисельність населення, щільність населення або забудови, переважаючий тип занять населення, статус міста, що історично склався, адміністративні функції або інші критерії або їхнє поєднання.

"Парадоксальна розбіжність між наполегливим прагненням урядів, учених і містобудівників обмежити зростання великих міст і їх фактичним зростанням не могло б мати місця, якби міста не розвивалися через об'єктивні закономірності, не мали найбільших достоїнств як форма людського розселення. Ефект концентрації в одному місці великої кількості людей, які разом створюють величезний економічний, науковий і інтелектуальний потенціал великих міст, надзвичайний і кінець кінцем стимулює їх зростання" [4, с. 25].

Сучасна наука розглядає місто як систему у великій системі міст. Це єдиноможливий, методологічно вірний шлях, який дозволяє перевести аналіз сучасних міст і процесів урбанізації зі сфери інтуїтивних уявлень в область наукового дослідження і передбачення [3, с. 226].

Найбільш оптимальним є таке управління містом, яке максимально використовує переваги синергетичного ефекту розвитку системи, коли загальний результат процесу перевершує суму ефектів окремих елементів. Ряд авторів виділяють кілька видів синергетичного ефекту:

- ринковий ефект полягає у тому, що на обмеженому ринку можна реалізувати більшу кількість товарів, якщо розширити їхню номенклатуру і види;

- економічний ефект полягає у зменшенні витрат на виробництво і реалізацію продукції при комплексному використанні одних і тих самих об'єктів підготовки, виробництва і реалізації продукції та утилізації відходів;

- технологічний ефект полягає у трансферті (перенесенні) технологій з однієї сфери застосування у інші без значних витрат на адаптацію;

- управлінський ефект передбачає використання знань, досвіду, навичок керівника іншими суб'єктами

процесу управління, а також обмін знаннями, навичками й досвідом між членами команди;

- ефект агломерації дозволяє ефективніше використовувати економічні та інформаційні потоки на обмеженій території за рахунок більш інтенсивного спілкування (взаємодії) носіїв цих потоків.

"Органи місцевого самоврядування, формуючи сучасну інституційно-правову основу підприємницької діяльності, відіграють роль важливого регулятора формування локальних економічних просторів. Вони впливають на вирішення місцевих економічних проблем, регламентують діяльність виробництв з точки зору екологічної ситуації, використання землі, робочої сили тощо. Оскільки локальний відтворювальний процес відображає складну систему взаємозв'язаних залежностей між різними економічними суб'єктами, його можна визначити як локальний економічний простір" [4, с. 49]. Отже, обіг коштів у сфері житлового господарства можна розглядати як певний сегмент економічного простору міст.

Що ж до фізичного простору, то необхідно розрізняти терміни "простір" і "територія". Простір передбачає трьохмірне розповсюдження явищ і процесів, а територія — двомірне, по поверхні землі. Тобто, коли мова йде про просторовий аспект розвитку населеного пункту, ми маємо на увазі освоєння вертикальних складових (ландшафт, висотну забудову, вертикальне планування тощо), а також освоєння підземного простору (прокладання інженерної інфраструктури, будівництво підземних паркінгів, торгових центрів тощо).

Територія населених пунктів відзначається неоднорідністю. Вона проявляється через функціонально-планувальну структуру. Відповідно, до будівельних норм за функціональним призначенням і характером використання територія населених пунктів поділяється на сільбищну, виробничу та ландшафтно-рекреаційну.

До сільбищної території (житлова і громадська забудова) входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд (у тому числі навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів), внутрішньосільбищна вулично-дорожня і транспортна мережі, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

Виробнича територія призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних із ними виробничих об'єктів, у тому числі комплексів наукових установ із дослідними підприємствами, комунально-складських об'єктів, споруд зовнішнього транспорту і шляхів позаміського й приміського сполучення, внутрішньоміської вулично-дорожньої й транспортної мережі; ділянок громадських установ і місць загального користування для населення, яке працює на підприємствах міста.

До ландшафтно-рекреаційної території належать озеленені й водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту.

За результатами досліджень Є.Н. Перцика територія селища займає приблизно половину території сучасного міста. При цьому житлова забудова брутто (у червоних лініях) займає приблизно 50% території селища, вулиці і площі — біля 15—20%, ділянки міських громадських будівель і споруд — 15—20%, інші 10—15% території припадають на загальноміські зелені простори. З території житлової забудови брутто виділяються території власне житлової забудови нетто (без ділянок

суспільних установ, зелених насаджень, проїздів усередині мікрорайонів), що займають приблизно 50% території житлової забудови брутто. Таким чином, власне під забудову житловими будинками доводиться 12—13% міської території, що слід пам'ятати при оцінці розмірів територій, необхідних для сучасного міста [3, с. 298].

Сукупний житловий фонд міста має суттєві відмінності від абстрактного поняття "житло" або від конкретного — будинку чи квартири. Він одночасно поєднує і перерозподіляє цілу низку специфічних характеристик, які тісно пов'язані між собою, але не можуть належати житлу взагалі або окремому помешканню.

Розглянемо окремі характеристики, що впливають на ефективність управління житловим господарством міста: структуру житла за віком існування (новобудови, базовий фонд, застарілий, аварійний), за вартістю та місцем розташування, за площею, за рівнем інженерного облаштування, за наближеністю до транспортних магістралей тощо. Далі варто розподілити житловий фонд на приватний і комунальний, а також на той, де мешкають власники, і де орендарі (можемо далі ділити або ні на оренду у приватному чи комунальному фонді). Крім того, варто враховувати, що частина житла не використовується з об'єктивних причин (помешкання виславлено на ринок, але ще не знайшло покупця, мешканці знаходяться в стадії оформлення документів або переїзду), а також суб'єктивних причин (тимчасові кризові явища, спекулятивні очікування продавців тощо).

Ринок житла також є специфічним. У книзі "Жилищная экономика" під загальною редакцією Генрі Поляковського Randall J. Pozdena пише, що житло є єдиним у своєму роді товаром. Не дивлячись на те, що міський житловий ринок розпадається на субринки, останні зв'язані між собою хоч би тому, що споживачі проявляють певну гнучкість при виборі житла [5, с. 116]. Наведені правила діють тільки в межах кожного окремого локального ринку житла. В іншому місті формується власний ринок житла з іншими умовами взаємодії субринків.

На кожний момент існування міста житловий фонд знаходиться в умовній рівновазі, і органи управління формують пакет заходів для подолання саме тих проблем, які переважають в даний час та можуть бути прогнозовані на найближчу перспективу. Відповідно, до таких заходів приймаються рішення щодо виділення або вилучення ресурсів та досягнення більшої рівноваги. Отже, житлове господарство може досягти лише відносної рівноваги на певний період часу.

Виділення житлового господарства міста як базового рівня даної статті зумовлено особливостями його формування та існування як певної цілісної системи з властивими тільки їй характерними рисами. Варто виділити ключові ознаки, за якими місто має бути визначено як базовий рівень дослідження житлового господарства:

— первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста<sup>1</sup>, а матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст<sup>2</sup>;

— територіальна громада спільно використовує природні ресурси та інженерно-транспортну інфраструктуру для забезпечення своєї життєдіяльності;

— умови землекористування відрізняють кожне місто від будь-якого іншого і об'єднують всіх землекористувачів, які мешкають в одному місті;

— сукупність житла, яке мешканці мають у власності або орендують, відповідає поточним врівноваженим можливостям і потребам територіальної громади;

— ринок житла та житлових послуг поділяється на субринки (залежно від місця розташування, якості, площі та ціни) і є умовно стабільним в межах кожного конкретного міста на поточний момент.

Питання управління є найбільш важливими для розвитку міста. Використання територіальною громадою природних ресурсів та інженерно-транспортної інфраструктури для забезпечення своєї життєдіяльності значною мірою залежить від волі органів місцевого самоврядування, їхнього бажання та здатності оптимізувати використання цих ресурсів. Межа міста є одночасно і межею юрисдикції того чи іншого органу самоврядування, тобто тільки в цих межах він може приймати рішення щодо розпорядження майном, в тому числі і житловим фондом комунальної форми власності.

Управління розвитком міст здійснюють органи місцевого самоврядування. Як визначено у статті 140 Конституції України, місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їхні виконавчі органи.

Структура органів місцевого самоврядування залежить не тільки від розміру міста, але й від його статусу. Так, у всіх містах існують виконавчі органи міських рад, а у містах Києві і Севастополі ці функції виконують міські державні адміністрації. Основним інструментом органів місцевого самоврядування для забезпечення життєдіяльності населення міст є міське господарство.

Міське господарство — це комплекс розташованих на території міста підприємств, закладів і організацій з їх обслуговуючою інфраструктурою, діяльність яких спрямована на задоволення комунальних, соціально-культурних і побутових потреб населення.

Житлово-комунальна сфера міського господарства за складом підприємств, організацій і закладів досить неоднорідна, і її структуру можна охарактеризувати такими основними напрямками діяльності: житлове господарство, енергетичне господарство (електро-, тепло-, газопостачання), сантехнічне господарство (водопровід, каналізація), міський транспорт (автобус, тролейбус, трамвай тощо), системи зв'язку (пошта, телефон, телеграф), ремонтно-будівельні організації, підприємства промисловості місцевого значення, захист міста від стихійних лих [6, с. 186].

Тільки в окремих містах управління (Головні управління) житлового господарства виділені в самостійні структурні підрозділи. У переважній більшості міст існують управління житлово-комунального господарства, що зумовлене не тільки рекомендаціями Кабінету Міністрів України, але й традиційним підходом до розподілу сфер управління в середині органів місцевого самоврядування, закладеним ще за радянських часів.

<sup>1</sup>Стаття 6 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"

<sup>2</sup>Стаття 142 Конституції України

Є певні відмінності у внутрішній структурі Головних управлінь і управлінь. Так, наприклад, у Києві існує два Головних управління — Головне управління житлового господарства і Головне управління житлового забезпечення.

На Головне управління житлового господарства переважно покладаються функції аналізу стану житлового господарства міста й підготовка пропозицій до проекту міського бюджету щодо фінансування місцевих програм розвитку житлового господарства і благоустрою міста, виконання функцій управління у сфері житлово-комунального господарства, координація діяльності управлінь (відділів) житлово-комунального господарства районних у місті Києві рад, а також роботи підприємств, установ та організацій житлового господарства виконання функцій замовника з проектування, реконструкції та капітального ремонту об'єктів житлового господарства міста і капітального ремонту житлового фонду, вирішення інших питань у сфері житлово-комунального господарства відповідно до законодавства.

Головне управління житлового забезпечення в основному спрямовує свою діяльність на планування разом із замовниками будівництва або реконструкції житла, здійснення реєстрації актів передачі житлової площі між підприємствами, установами та організаціями, внесення пропозицій щодо плану розподілу житлової площі, збудованої за замовленням міськдержадміністрації.

У Харкові Департамент житлового господарства і Департамент комунального господарства розділені так само, як і у Дніпропетровську.

У Львові існує Департамент житлового господарства та інфраструктури і Управління житлово-комунального господарства Львівської міської ради, причому основні відділи, що безпосередньо пов'язані з управлінням житловим господарством міста, знаходяться саме в структурі управління житлово-комунального господарства (відділ зарахування на облік і закріплення житла, відділ відселення, відділ планування, обліку та розподілу житла, відділ капітального ремонту житлового фонду, відділ комунального господарства, до обов'язків якого входить контроль і координація роботи підвідомчих організацій з підготовки житлового фонду і внутрібудинкового інженерного обладнання до експлуатації і роботи в осінньо-зимових умовах, а також з питань, пов'язаних зі збиранням, транспортуванням та утилізацією твердих побутових відходів, та здійснення контролю за процесом запуску тепла в житловому фонді міста).

У Луцьку існує відділ реєстру житлового фонду, який є унікальним утворенням, і підрозділ з аналогічною назвою не зустрічається більш ніде.

В переважній більшості обласних центрів та практично в усіх інших містах профільні підрозділи здійснюють управління житлово-комунальним господарством, іноді виділяючи управління житловим господарством на рівні дрібніших підрозділів (відділів) або виділяючи цю діяльність функціонально. Крім того, аналіз структури органів управління обласних центрів дозволив виявити, що розуміння терміна "житлове господарство" є доволі широким і може іноді включати не властиві житловому господарству функції. Але частіше ці функції просто збігаються з комунальними і важко піддаються аналізу.

Досить точно розподіл функцій продемонструвала Житомирська міська рада, в структурі підрозділів якої

є Управління житлового господарства і Управління комунального господарства. До сфери відання Управління житлового господарства входить програма розвитку житлового господарства міста. Дане Управління також несе відповідальність за його експлуатацію, координує діяльність 14 комунальних виробничих житлових ремонтно-експлуатаційних підприємств. Крім того, в місті існує 4 житлово-будівельних кооперативи (ЖБК), на балансі яких перебуває 126 житлових будинків, утримання та експлуатація яких, відповідно до статутів ЖБК, здійснюється на засадах самооплатності, за рахунок коштів, які надходять від членів кооперативу.

Управління комунального господарства реалізує програми розвитку комунального господарства міста, несе відповідальність за його стан, координує діяльність підприємств, установ та організацій галузі, виступає замовником та здійснює технагляд за реконструкцією, капітальним, поточним ремонтом та утриманням об'єктів благоустрою міста, інженерних мереж.

На рівні відділів малих і середніх міст чіткої структури виявити взагалі не вдалося. Найчастіше зустрічаються відділи житлово-комунального господарства, але іноді вони об'єднуються з відділами капітального будівництва або відділами архітектури і містобудування (що було характерним для структурної побудови десятирічної давнини).

Є значні відмінності і у розмірах фінансових ресурсів, які спрямовуються містами різної величини на житлове господарство. Так, якщо у Києві загальна сума коштів, спрямованих тільки на житлове будівництво, перевищила 1,5 млрд грн., а на капітальний ремонт — ще понад 140 млн грн., то у Дніпропетровську на капітальний ремонт будинків витрачено трохи більше 7 млн грн, при цьому заслуговують на увагу і відмінності у якості самого житлового фонду, який обслуговується. Так, підприємства управління житлового господарства Дніпропетровської міської ради обслуговують 6110 житлових будівель, з яких 897 є зношеними і 98 — аварійними. 28% будинків (1752 од.) побудовані до 1919 року, близько 7% (449 од.) — у 1919—1945 роках, близько 17% (1096 од.) — у 1945—1960 роках, близько 46% (2813 од.) побудовані у 1961 і у наступні роки. У більшості міст ситуація ще більш складна, і коштів не вистачає на найнеобхідніші роботи.

Разом із тим слід зазначити, що власне об'єктів управління, які знаходяться під контролем органів місцевого самоврядування, що можуть давати додатковий прибуток (крім платежів населення) і безпосередньо пов'язані з житловим господарством, не так вже й багато. Доходи, що отримують ці підприємства, надходять до міського бюджету, а далі міська рада вирішує подальшу долю цих коштів. Насправді грошові потоки ніколи не формуються за замкненою схемою, коли їх витрати обмежені сферою надходження.

У таких умовах намагатися запропонувати виважені заходи для поліпшення ситуації у сфері житлового господарства, придатні для використання у всіх випадках, практично неможливо. Кожний орган місцевого самоврядування виходить з конкретних умов розвитку як в цілому міста, так і стану житлового господарства та можливостей його подальшого розвитку.

Одна з основних проблем нашої країни полягає в тому, що переважна більшість населення володіє нерухомістю номінально, тобто не придбала її, а одержала в ході приватизації і реально є неплатоспромож-

ною. Тому громадяни нездатні прийняти на себе відповідальність за підтримання житла у належному стані.

Власник будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд — фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпорядження, зареєстрована у встановленому порядку. Необхідно підкреслити, що мова йде не про власника квартири, а про власника будинку. У випадку ОСББ власником буде юридична особа — ОСББ.

Ще одне визначення, яке потребує пояснень, — це балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд — власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, забезпечує управління цим майном та несе відповідальність за його експлуатацію.

Отже, балансоутримання (утримання будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд на балансі) — послуга по забезпеченню здійснення розрахунків необхідних коштів для своєчасного проведення капітального та поточного ремонту, експлуатації будинку, контролю за надходженням цих коштів та їх використанням відповідно до вимог законодавства.

Варто звернути увагу на те, що передбачається можливість для власника як самому утримувати на балансі відповідне майно та виконувати інші функції, так і передати таку функцію за договором іншій юридичній особі.

При розгляді цього питання будемо виходити з реалій життя. На сьогоднішній день ситуація приблизно така: переважна частина будинків знаходиться на балансі у органів місцевого самоврядування або передана на баланс житлово-експлуатаційним організаціям (ЖЕО).

Розгляд всіх наведених особливостей функціонування житлового господарства в сучасних умовах показує, що житлове господарство є складним організмом, який органічно вписується в міське середовище не тільки просторово, але й організаційно. Форми управління житловим господарством дуже різноманітні і адаптовані не тільки до розміру та адміністративного статусу міста, але й до багатьох інших особливостей функціонування власне міста та регіону, в якому розташоване це місто.

Удосконалення законодавчої бази потребує подальшого більш детального опрацювання питань подальшого розвитку житлового господарства і формування системи пріоритетів для певних груп міст з подібними умовами існування. Відповідно до статті 143 Конституції України органи місцевого самоврядування затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їхнє виконання; затверджують бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їхнє виконання.

Автор вже неодноразово розглядав проблеми удосконалення системи управління житловим господарством [7, 8]. Варто звернути увагу на дещо формальні підходи до складання відповідних розділів програм соціально-економічного розвитку міст як ефективного інструмента удосконалення системи управління. При усталеній практиці розробку галузевих розділів доручають відповідним підрозділам виконавчого комітету міської ради. Зважаючи на розбіжності

у структурі цих підрозділів та відмінний досвід практичної роботи, планування здійснюється як віддзеркалення існуючих передумов.

Автор вважає за доцільне запропонувати Міністерству з питань житлово-комунального господарства розробити наукову тему щодо типізації подібних розділів з визначенням загальної структури такого розділу з врахуванням типових міст-представників та рекомендацій по врахуванню особливостей кожного міста. Такі рекомендації мають містити визначення потреб у матеріальних і фінансових ресурсах, критеріїв визначення системи пріоритетів, оцінки реальних можливостей отримання очікуваних ресурсів та корегування розділу з врахуванням проведених розрахунків, а також рекомендацій по удосконаленню системи управління житловим господарством.

### ВИСНОВКИ

1. Житлове господарство відіграє ключову роль у просторовій організації міста, формуванні оптимальних умов життєдіяльності населення і тому має отримати належну увагу до сучасних проблем розвитку житлового господарства міст України.

2. Є загальні закономірності розвитку міст, але разом із тим кожне місто є унікальним, тому застосування класифікацій міст за різними ознаками дозволяють більш ефективно шукати спільні шляхи до вирішення найбільш нагальних проблем розвитку житлового господарства. Зокрема, відмінності у розмірах та адміністративному статусі міст суттєво впливають на структуру органів управління житлового господарства та певною мірою — на розмір фінансових потоків, які спрямовуються ними на подальше удосконалення як системи управління, так і матеріальної основи житлового господарства.

3. Розвиток житлового господарства нерозривно пов'язаний з удосконаленням системи управління цією сферою та подальшим приведенням його структури у відповідність до вимог сучасності та адаптації до ринкових умов.

### Література:

1. Конституція України // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). — 1996. — № 30. — С. 141.
2. Иодо И.А. Основы градостроительства (теория, методология): [Учеб. пособие для архит. спец. вузов]. — Мн.: Выш. школа, 1983. — 199 с.: ил.
3. Перцик Е.Н. Города мира: география мировой урбанизации: Уч. пособ. для геогр. специальностей вузов / Предисл. Г.М. Лаппо. — М.: Междунар. отношения, 1999. — 384 с.: ил.
4. Данилишин Б.М., Чернюк Л.Г. Просторова організація продуктивних сил України: мезо- та мікрорегіональний рівень. Він.: Книга-Вега, 2007. — 572 с.
5. Поляковский Г.А. Жилищная экономика. / Пер. с англ. — М.: Дело, 1996. — 224 с.
6. Ключниченко Є.Є. Управління містом: Навч. посіб. — К.: КНУБА, 2003. — 260 с.
7. Манцевич Ю.М. Житло: проблеми та перспективи: Наук. видання. — К.: Профі, 2004. — 360 с.
8. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: Монографія. — К.: Профі, 2007. — 388 с.

*Стаття надійшла до редакції 05.05.2009 р.*