

УДК 005: 332.871

І.В. Алексєєв, Н.В. Мороз

Національний університет «Львівська політехніка», м. Львів

**КЛАСИФІКАЦІЯ ПРОБЛЕМ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

Здійснено аналіз досліджень і публікацій, які стосуються стану та проблемних питань галузі житлово-комунального господарства в цілому та житлового господарства зокрема. Авторами запропоновано класифікацію проблем, що перешкоджають ефективному розвитку житлового господарства. Проблеми пропонується поділяти на такі чотири групи: економічні, технічні, соціальні та інституційно-організаційні. Встановлено причинно-наслідкові зв'язки між проблемами функціонування системи управління житловим фондом.

**Ключові слова:** житловий фонд, система управління житловим фондом.

**Постановка проблеми**

Застаріла система управління житловим фондом, незважаючи на достатній період ринкової трансформації у інших галузях економіки, на сьогодні залишається не реформованою.

В Україні житло, що перебуває в приватній власності фізичних і юридичних осіб, складає понад 95 % від загальної площі всього житлового фонду. При цьому близько 80 % багатоквартирного житлового фонду утримується (управляється) підприємствами комунальної форми власності.

Майже всюди обслуговування житлового фонду такими підприємствами здійснюється за рішенням не самих власників житла, а органів місцевого самоврядування.

Тобто маємо класичний варіант – органи місцевого самоврядування контролюють житлово-експлуатаційні підприємства (ЖЕО, ЖЕК, ЖКП, тощо), котрі хоч і не мають територіально закріпленого житлового фонду, проте за інерцією управляють житловим фондом, отриманим «в спадок» з тих часів, коли така територіальна прив'язаність була законодавчо закріплена.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Проблеми житлово-комунального господарства в цілому та житлового господарства зокрема розглянуто у працях науковців, таких як: Л.В. Беззубко, К.В. Процак, О.О. Перькової, С.В. Полисюка, О.І. Шевської, Н.Ю. Христенко, А.А. Ситюк, П.Т. Бубенко, О.В. Димченко, В.М. Прасол, С.В. Дворкін та ін.

Класифікацію проблем житлово-комунального господарства проведено наступними вченими-економістами: Л.М. Пісьмаченко, О.А. Мельниченко, В.О. Ващенко, М.І. Кульчицький, І.В. Козярик, Л.А. Траченко, М.К. Шапочка та Т.В. Несторенко.

Здійснений аналіз досліджень і публікацій, які стосуються стану та проблемних питань галузі житлово-комунального господарства в цілому та житлового господарства зокрема показав, що на сьогодні єдиної класифікації проблем управління галуззю так і не сформовано.

**Формулювання мети статті**

Метою цієї статті є формування класифікації проблем системи управління житловим фондом.

**Виклад основного матеріалу**

Сутність способу управління житловим фондом силами житлово-експлуатаційних підприємств розглядалася в роботах багатьох авторів [1-5].

Зокрема, на думку Беззубко Л.В. існуюча система управління житловим фондом, за якої житлово-експлуатаційна організація одночасно виступає в ролі замовника і виконавця робіт з обслуговування і утримання житлових будинків, є неефективною і не може забезпечити вимоги мешканців щодо повноти і якості житлових послуг, що надаються [1].

Подібної точки зору дотримуються автори Процак К.В. та Ситюк А.А. На думку Процак К.В. в Україні і нині, незважаючи на дискусії про формування конкурентного середовища в житлово-комунальному господарстві, майже весь житловий фонд перебуває на балансі житлово-комунальних підприємств (колишніх ЖЕКів). Ці підприємства укладають договори від імені мешканців з усіма суміжними комунальними службами, деякі роботи виконують самі за принципом «сам собі замовляю, сам виконую, сам себе контролюю». До того ж технологічні можливості цих підприємств потребують оновлення, яке забезпечило б вищу якість послуг та зниження їх вартості [2].

Ситюк А.А. стверджує, що застаріла система утримання житлового фонду та надання житлово-

комунальних послуг, яка існує нині, не сприяє розвитку конкуренції на ринку цих послуг, технічному переоснащенню енергозберігаючих технологій, скороченню питомих показників використання енергетичних і матеріальних ресурсів, необхідних для надання житлово-комунальних послуг, підвищенню рівня їх якості до світових стандартів [3].

У роботах авторів Пєрькової О.О. та Полисюка С.В. [4, 5] зазначається, що безпосередні споживачі отримують житлово-комунальні послуги опосередковано через ЖЕКи, принципи діяльності яких формувалися за часів радянської економіки та залишилися майже незмінними і зараз, тому вони не є орієнтованими на ринкові відносини. Це є причиною незадоволеності споживачів якістю послуг, які вони надають.

Цілком слушною є думка Шевської О.І. про те, що однією з принципових відмінностей багатоквартирних будинків України, що склалася в ході приватизації житла, є співвідношення приватної й комунальної власності в межах одного будинку. Відповідно до чинного законодавства, у багатоквартирному будинку квартири перебувають у власності громадян – фізичних осіб, нежитлові приміщення можуть належати приватним компаніям – юридичним особам. Решта приміщень (неприватизовані квартири й невикуплений нежитловий фонд) найчастіше є об'єктом комунальної власності. При цьому немає чіткої межі відповідальності, немає "господаря" об'єкта. Нинішня ситуація складається таким чином, що органи місцевого самоврядування управляють не своєю власністю, а підприємства ЖКГ володіють, користуються й розпоряджаються (за умовами господарського ведення) не своїм майном [6].

Ми повністю поділяємо підходи зазначених вище авторів щодо недоліків у роботі житлово-експлуатаційних підприємств.

Разом з тим, слід погодитися з позицією авторів [7] стосовно наявності у них однієї беззаперечної переваги у порівнянні з іншими – це досвід в управлінні житловою нерухомістю. Також ЖЕКи традиційно мають добрі відносини з органами місцевого самоврядування, що допомагає при розподілі бюджетних коштів для модернізації житлового фонду. Однак, відсутність конкуренції створює можливість для неналежного ставлення до своїх обов'язків – відповідно співвідношення «ціна – якість» є неоптимальним.

Таким чином, результати аналізування літературних джерел [1-7], присвячених існуючій системі управління житловим фондом, дозволили зробити висновок про те, що організаційні принципи роботи та управління силами житлово-експлуатаційних підприємств є застарілими та потребують системних перетворень.

На наш погляд, саме неефективність функціонування системи управління житловим фондом є основною проблемою та такою, що утворює ряд похідних проблем та недоліків у цій сфері.

Однак, перш ніж перейти до формування висновків і пропозицій щодо класифікації проблем функціонування системи управління житловим фондом, розглянемо підходи до вирішення цього питання з точки зору окремих авторів більш детально.

У роботі Пісьмаченко Л.М. проблеми житлово-комунального господарства згруповано за такими напрямками [8]: соціально-економічні, пов'язані з низьким рівнем добробуту та соціальної захищеності населення, недостатніми темпами розвитку будівельної галузі для задоволення потреб населення міст доступним житлом; організаційно-управлінські, породжені недосконалим законодавством у сфері державного регулювання ЖКГ країни, відсутністю єдиної стратегії його розвитку; фінансово-інвестиційні, які пов'язані з відсутністю не лише достатнього бюджетного фінансування капітальних вкладень у сферу ЖКГ, а й вагомих фінансових стимулів для залучення інвестиційного капіталу; технічно-інноваційні, що викликані відсутністю або ж недосконалістю науково обґрунтованих альтернативних будівництву та капітальному ремонту інноваційних проектів щодо житлових комплексів. На нашу думку, така класифікація проблем є досить обмеженою, адже серед запропонованих автор не виділяє одну із основних проблем, якою є неефективна система управління галуззю.

Мельниченко О.А. і Ващенко В.О., за результатами власних досліджень, значно розширюють коло проблем та пропонують поділяти їх на сім груп [9]: нормативно-правові, економічні, адміністративні, організаційно-управлінські, техніко-технологічні, соціально-демографічні та екологічні. До другої групи проблем (економічні) автори відносять: високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг та слабкий розвиток конкуренції в цьому секторі; дотаційні й субсидарні механізми спрацьовують із запізненням і не повною мірою, високий рівень дотування ЖКГ, нерегульованість системи пільг і порядку їх фінансування; відсутність власних ресурсів та недостатність бюджетного фінансування адресних програм капітального ремонту, заміни та модернізації об'єктів ЖКГ; ризикованість та тривалий термін окупності інвестиційних проектів; повсюдні неплатежі і несвоєчасна оплата житлово-комунальних послуг споживачами, що спровокувало відключення або зменшення теплопостачання житлових будинків і закладів соціальної сфери; невідповідність відносин у сфері ЖКГ змінам в економіці держави та відсутність їх інтегрованості в систему ринкових відносин внаслідок надзвичайної соціальної значущості, а отже, політизованості галу-

зі, тобто використання «ручного управління» між-бюджетними трансфертами і порядком їх надання, а також розміру та структури тарифів, що обумовлює конфлікт інтересів учасників цього ринку. Разом з тим, серед проблем, які носять організаційно-управлінський характер автори виділяють такі: неефективна система управління житлом і підприємствами галузі та державного регулювання ЖКГ; нечіткий розподіл повноважень між центральним, регіональним і місцевим рівнями влади, невідповідність компетенції органів місцевого самоврядування їх фінансовим ресурсам; непродумана приватизація деяких комунальних підприємств, неврегульованість питання їх підпорядкованості, а отже, і фінансування; відсутність єдиної технічної політики розвитку житлової та комунальної інфраструктури; неналежне кадрове забезпечення комунальних підприємств; низька активність громадськості для забезпечення порядку та збереження суспільного майна; незадовільна робота служб ЖКГ щодо підтримання в належному стані житлових приміщень та комунікаційних мереж; нерегулярне проведення ремонтів під'їздів, площ загального користування та прилеглих територій багатоповерхових будинків. Запропонована науковцями класифікація проблем також не позбавлена певних недоліків, серед яких – віднесення неефективності системи управління житлом і підприємствами галузі ЖКГ до організаційно-управлінської групи проблем. Ми вважаємо, що зазначена вище проблема, як елемент ринкових відносин, має бути віднесена до групи економічних проблем.

Найбільш повно та всебічно, на наш погляд, проблеми сучасного стану житлово-комунального господарства описані у праці Кульчицького М.І. і Козярика І.В. Автори, систематизувавши основні проблеми галузі залежно від факторів їх виникнення, пропонують поділити їх на такі групи [10]: економічні, технічні, інституційні, соціальні та екологічні.

Згідно з підходом авторів, центральне місце відведено економічним проблемам, які можуть бути поділені на такі різновиди: ринкові (неспроможність діяти в ринкових умовах, обмежена конкуренція на ринку ЖКП, відсутність мотивацій для бізнесу, неможливість залучення інноваційних факторів, неефективна система управління, стандарти якої успадковані від радянського періоду тощо); економіко-технологічні (заборгованість за енергоресурси та заробітної плати, збитковість підприємств, непрозорість тарифоутворення, висока собівартість послуг, невиправдано високий рівень обсягів споживання тепла і питної води тощо); фінансово-інвестиційні (залишковий принцип фінансування, зростання обсягів дебіторської заборгованості, недостатність фінансових ресурсів для поточної діяльності, немо-

жливість самостійного здійснення технічного переоснащення галузі, значний обсяг потрібних інвестицій, непрозорість фінансових потоків і безконтрольні витрати коштів тощо). Ми повністю поділяємо позицію авторів щодо віднесення проблеми неефективності системи управління галузі житлово-комунального господарства до різновиду економічних проблем, таких як ринкові.

Серед інших груп проблем автори виділяють такі [10]: соціальні (незадовільна якість послуг та їх постійне зниження, низька платоспроможність населення, незадовільна платіжна дисципліна споживачів, зростання соціальної напруженості у суспільстві, погіршення комфортності та безпечності умов проживання тощо); інституційні (незадовільна дисципліна відшкодування державою пільг, недосконала система регулювання природних монополій, відсутність механізму фінансового оздоровлення галузі, недосконалість нормативної бази у сфері регулювання відносин у ЖКГ, відсутність системного контролю за якістю надання послуг, неефективність державних програм реформування, непривабливий інвестиційний клімат тощо); технічні (безнадійно застаріла матеріальна база ЖКГ, значна частка морально застарілих основних фондів і низький рівень технологій та висока енергомісткість обладнання, незадовільний критичний технічний стан інфраструктурних мереж, значні втрати ресурсів тощо), а також екологічні проблеми (невідповідність якості послуг нормам екологічної безпеки, забрудненість атмосферного повітря підприємствами комунальної енергетики, неефективність комунальних очисних споруд, забрудненість поверхневих джерел водопостачання шкідливими речовинами, скидання підприємствами ЖКГ великої кількості неочищених стоків, невідповідність більшості сміттєзвалищ вимогам санітарних норм тощо).

Христенко Н.Ю. вважає, що найактуальнішими проблемами, що існують сьогодні в житловій сфері є: недосконалість житлового законодавства; недостатня впорядкованість правовідносин у сфері житлового господарства; високий рівень фізичного та морального зносу існуючого житлового фонду; низька якість обслуговування та утримання житлового фонду й прибудинкових територій; високий рівень зносу водо- та тепломереж, що призводить до значних втрат ресурсів під час транспортування; значна енергозатратність житлових будинків; неефективність існуючих механізмів забезпечення житлом незахищених верств населення; недостатні обсяги фінансування й відсутність альтернативних джерел інвестицій в житлове господарство тощо [11]. Слід погодитися з думкою автора про те, що більшість проблем, які існують сьогодні у сфері житлового господарства, пов'язані між собою, тож вирішення їх можливе лише за умови застосування комплекс-

ного підходу, а також відповідного законодавчого забезпечення цього процесу.

Деяко іншим способом до класифікації проблем підійшла Траченко Л.А., запропонувавши проблеми, які виникають при наданні житлово-комунальних послуг, згрупувати у три категорії: інституційні, економічні та технічні [12]. Згідно з підходом автора, необхідною передумовою успішності як технічної модернізації житлово-комунального господарства, так і вирішення проблем економічного характеру, є інституційна реформа.

На думку Утвенко В.В. [13] одними з головних перешкод до подальшого впровадження житлових реформ є: недосконалість нормативно-правова база, неефективна система управління галуззю, зношеність основних виробничих фондів, слабе надходження інвестицій для їх оновлення, збитковість галузі. Як слушно зазначає автор, система управління процесом житлових реформ вимагає не тільки реформування, а й трансформації у нову модель управління всім житлово-комунальним господарством, де основу мають складати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та альтернативні існуючим ЖЕКам фірми з обслуговування житла.

Група авторів [14] розглядає проблеми реалізації державної кадрової політики в сфері житлово-комунального господарства, розв'язання яких, на їх думку, є ключовими в контексті реформування та розвитку галузі. На основі проведеного дослідження автори обґрунтовують актуальність формування сучасної системи навчання, підготовки та перепідготовки кадрів на засадах інтеграційної цілісності, інституційної організованості і інноваційної націленості та пропонують основні завдання та принципи побудови Національної стратегії організації навчання, підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців для запровадження ринкових умов господарювання у сфері житлово-комунального господарства.

У повній мірі точку зору авторів підтримує науковець Глух М.В. [15]. Слід погодитися з думкою зазначених вище дослідників про те, що якість надання житлово-комунальних послуг залежить не тільки від технічного стану об'єктів та фінансового стану підприємств галузі, а й від досвіду, спеціальної підготовки, особистої культури виконавців, наукового та творчого підходу до вирішення завдань, які перед ними ставлять споживачі.

Цікавий підхід пропонують Шапочка М.К. та Несторенко Т.В., виокремлюючи низку проблем економічного, організаційного та технологічного походження, серед яких найгострішими є: низька якість житлово-комунальних послуг та невідповідність якості комунальних послуг їх вартості; високий рівень зносу основних фондів, що перевищує 60%; неефективне споживання енергоресурсів; ви-

сокий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг та слабкий розвиток конкуренції у цій сфері; заборгованість населення тощо [16]. Зазначені проблеми, на думку авторів, є наслідками неефективної системи управління підприємствами житлово-комунального господарства.

Думку авторів розділяє і Смерека С. [17]. Автором досліджено причини і наслідки неефективного управління житлово-комунальним господарством та складено ланцюг причинно-наслідкових зв'язків, згідно з яким неефективність системи управління галуззю призвела до: критичного стану основних фондів підприємств ЖКГ; хронічної і постійно зростаючої збитковості підприємств; неспроможності підприємств ЖКГ ефективно працювати в ринкових умовах і надавати споживачам послуги належної якості; неспроможності вирішити завдання технічного переоснащення житлово-комунальних підприємств і розвитку комунальної інфраструктури; зростання незадоволеності населення якістю житлово-комунальних послуг тощо.

Отже, як бачимо на сьогодні сформувалися різні підходи до класифікації проблем у сфері житлово-комунального господарства та житлового господарства зокрема (табл. 1).

Спираючись на підходи зазначених вище авторів до класифікації проблем житлово-комунального господарства в цілому та житлового господарства зокрема, а також виділені притаманні їм особливості, пропонуємо стосовно сфери житлового господарства поділяти їх на такі чотири групи: економічні, технічні, соціальні та інституційно-організаційні.

Розглянемо кожну із груп проблем більш детально. Основною та найбільш значимою групою проблем, на наш погляд є економічні, які ми пропонуємо поділяти на такі різновиди:

- ринкові: монополізація попиту та пропозиції на ринку послуг з управління та утримання житлового фонду, неспроможність підприємств діяти в ринкових умовах, обмежена конкуренція на ринку послуг з управління житловим фондом, відсутність мотивацій для бізнесу, неможливість залучення інноваційних факторів, незацікавленість управління у підвищенні ефективності роботи, неефективна система управління житловим фондом тощо;

- економіко-інвестиційні: недосконалість тарифної політики, низький рівень капіталовкладень у галузь, зростання обсягів дебіторської заборгованості, непрозорість фінансових потоків і безконтрольні витрати коштів, збитковість підприємств, заборгованість за енергоресурси та з виплати заробітної плати, недостатність фінансових ресурсів для поточної діяльності, неможливість самостійного здійснення технічного переоснащення галузі, значний обсяг потрібних інвестицій тощо.

Щодо інших груп проблем, то на нашу думку до них належать:

- технічні: безнадійно застаріла матеріально-технічна база житлового господарства, успадкована від СРСР, незадовільний технічний стан житлового фонду та його низька енергоефективність, високий

та зростаючий рівень фізичного зносу основних фондів, значні втрати ресурсів у житлових будинках (електроенергії, теплової енергії, води), зниження ринкової вартості квартир та житлового фонду в цілому тощо;

Таблиця 1. Класифікація проблем, що перешкоджають ефективному розвитку житлового господарства\*

Автори	Різновиди проблем
Пісьмаченко Л.М.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- соціально-економічні;</li> <li>- організаційно-управлінські;</li> <li>- фінансово-інвестиційні;</li> <li>- техніко-інноваційні</li> </ul>
Мельниченко О.А., Ващенко В.О.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нормативно-правові;</li> <li>- економічні;</li> <li>- адміністративні;</li> <li>- організаційно-управлінські;</li> <li>- техніко-технологічні;</li> <li>- соціально-демографічні;</li> <li>- екологічні</li> </ul>
Кульчицький М.І., Козярик І.В.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- економічні, з них:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ринкові;</li> <li>○ економіко-технологічні;</li> <li>○ фінансово-інвестиційні;</li> </ul> </li> <li>- соціальні;</li> <li>- інституційні;</li> <li>- технічні;</li> <li>- екологічні</li> </ul>
Траченко Л.А.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- інституційні;</li> <li>- економічні;</li> <li>- технічні</li> </ul>
Шапочка М.К., Несторенко Т.В.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- економічні;</li> <li>- організаційні;</li> <li>- технологічні</li> </ul>
Запропоновано автором	<ul style="list-style-type: none"> <li>- економічні, з них:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ринкові;</li> <li>○ економіко-інвестиційні;</li> </ul> </li> <li>- технічні;</li> <li>- соціальні;</li> <li>- інституційно-організаційні</li> </ul>

\*Примітка: складено авторами на основі аналізування [8-10, 12, 16]

- соціальні: недосконалість системи соціального захисту населення, низький рівень якості послуг з утримання житлового фонду, утриманське відношення користувачів до свого житла, низька платоспроможність населення, незадовільна платіжна дисципліна споживачів, зростання соціальної напруженості у суспільстві, погіршення комфортності і безпечності умов проживання тощо;

- інституційно-організаційні: недосконалість нормативно-правового забезпечення діяльності галузі, недосконалість відносин між суб'єктами у сфері житлово-комунального господарства, відсутність

системного контролю за якістю послуг, неефективність державних програм реформування галузі, уповільнене впровадження реформ у сферу житлового господарства, непривабливий інвестиційний клімат у галузі, недосконалість системи управління кадрами, неефективність господарської діяльності підприємств галузі тощо.

Оскільки, усі вищезрозглянуті проблеми призводять до порушення роботи підприємств з управління та утримання житлового фонду і необхідності розроблення і реалізації заходів щодо їх



розв'язання, вважаємо за доцільне застосувати причинно-наслідковий аналіз існуючих проблем.

На нашу думку, застосування цього методу аналізу дасть змогу достовірно й повно виявити причини неефективної системи управління житловим фондом та їх наслідки, встановити вза-

мозв'язки між проблемами, що мають місце у цій сфері.

Причинно-наслідкові зв'язки між проблемами функціонування системи управління житловим фондом зображено на рис. 1.

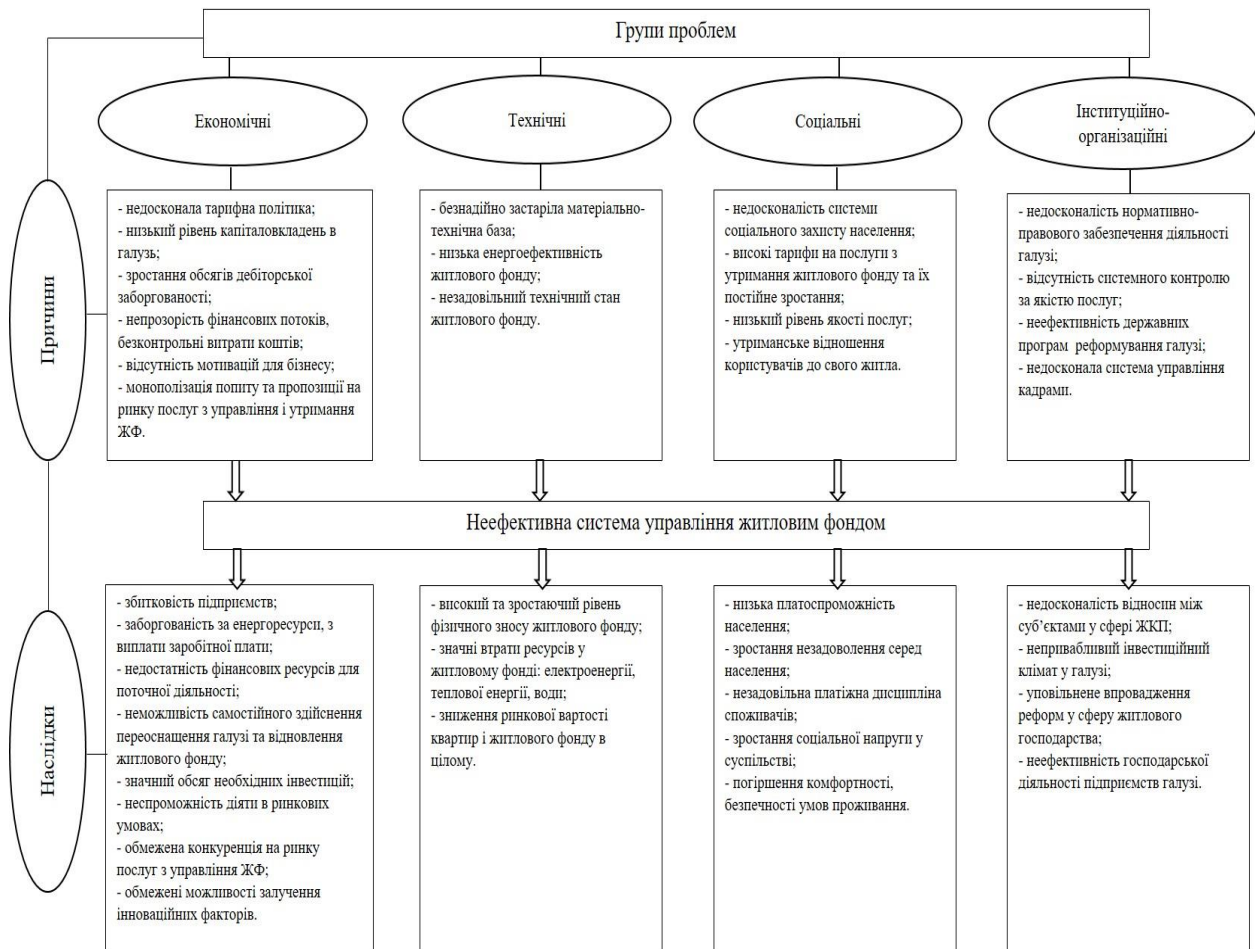


Рис. 1. Схема причинно-наслідкових зв'язків між проблемами функціонування системи управління житловим фондом\*

\*Примітка: Запропоновано авторами

Як видно з рис. 1, проблеми кожної із запропонованих груп проблем є або причиною або наслідком неефективної системи управління житловим фондом. Наприклад, такі економічні проблеми, як недосконалість тарифної політики, низький рівень капіталовкладень у галузь, зростання обсягів дебіторської заборгованості, непрозорість фінансових потоків і безконтрольні витрати коштів, відсутність мотивацій для бізнесу, монополізація попиту та пропозиції на ринку послуг з управління та утримання житлового фонду призвели до:

- збитковості підприємств;
- заборгованості за енергоресурси та з виплати заробітної плати;
- недостатності фінансових ресурсів для поточної діяльності;

- неможливості самостійного здійснення технічного переоснащення галузі;
- значного обсягу необхідних інвестицій;
- неспроможності підприємств діяти в ринкових умовах;
- обмеженої конкуренції на цьому ринку;
- неможливості залучення інноваційних факторів тощо.

Аналогічний причинно-наслідковий зв'язок спостерігається між проблемами функціонування системи управління житловим фондом трьох інших груп проблем: технічної, соціальної та інституційно-організаційної (рис. 1).

### Висновки

Отже, сучасний стан системи управління житловим господарством в цілому та житловим фондом

зокрема характеризується сукупністю взаємопов'язаних проблем, вирішення яких, на нашу думку, можливе лише за умови здійснення комплексу заходів щодо її вдосконалення.

Пошуку вирішення проблеми вдосконалення системи управління житловим фондом присвячено роботи відомих вітчизняних та зарубіжних вчених, таких як О.М. Білянський, Л.І. Данчак, Н.І. Олійник, В.М. Кірюшин, Д.Л. Левчинський, Ю.М. Манцевич, В.П. Ніколаєв, Г.І. Оніщук, О'Саліван та інші.

Не применшуючи наукового та практичного значення праць зазначених авторів, слід зауважити, що до сьогодні залишаються нерозв'язаними питання комплексного підходу до вирішення проблем побудови ефективної системи управління житловим фондом, що суттєво впливає на соціально-економічне становище в українському суспільстві та відбивається на якості життя населення.

Таким чином, важливим напрямом реформи житлового господарства повинна стати демонополізація галузі, створення конкурентного середовища в системі управління та обслуговування житловим фондом, що дозволить власнику (співвласникам) житла вибирати того чи іншого суб'єкта управління, який зможе забезпечити необхідний рівень обсягів і якості робіт та послуг за доступними цінами.

Упровадження ефективної системи управління житловим фондом потребує демонополізації ринків попиту і пропозиції на ці послуги, належної системи договірних відносин та підготовки і залучення професіоналів у цю сферу.

### Література

1. Беззубко Л.В. *Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: опыт и перспективы деятельности: монография* / Л.В. Беззубко, А.Н. Шамонова, С.А. Ефимочкина, Б.И. Беззубко; Донбас. нац. акад. стр-ва и архит. – Донець : Норд-компьютер, 2008. – 200 с.
2. Процак К.В. *Розвиток конкурентних відносин у житлово-комунальному обслуговуванні населення* / К.В. Процак, О.П. Просович // *Менеджмент і підприємництво в Україні: етапи встановлення і проблеми розвитку*. Збірник наукових праць. Вісник НУ "Львівська політехніка". – № 714. – Львів, 2012. – с. 510-516.
3. Ситюк А.А. *Формування правового механізму залучення інвестицій у житлово-комунальне господарство* / А.А. Ситюк // *Ефективність державного управління: зб. наук. пр. Львівського регіонального інституту державного управління Національної академії державного управління при Президенті України*. – Вип. 32. – Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2012. – с. 466-473.
4. Перькова О.О. *Державне регулювання сфери житлово-комунального господарства: адаптаційний аспект: монографія* / О.О. Перькова; наук. кер. д-р екон. наук, проф. Тетяна Віталіївна Сьомкіна. – Донецьк : Ноулідж, Донець, від-ня, 2012. – 176 с.
5. Полисюк С. *Асоціація ОСББ замість ЖЕКУ. Як зробити її ефективною?* / С. Полисюк // *Місцеве самовряду-*

*вання та регіональний розвиток в Україні*. – 2013. – № 3. – с. 21-22.

6. Шевська О.І. *Концептуальні засади реформування житлово-комунального господарства на регіональному рівні* / О.І. Шевська // *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. – 2008. – № 2. – С. 240-244.

7. Бригілевич В.М. *Термомодернізація житлового фонду: організаційний, юридичний, соціальний, фінансовий і технічний аспекти: Практичний посібник. Видання 2-ге, доповнене.* / за загальною редакцією Бригілевича В. – Львів, 2013. – 293 с.

8. Письмаченко Л.М. *Державне управління у галузі житлового і комунального господарства: проблеми та шляхи їх вирішення* / Л.М. Письмаченко // *Економіка та держава*. – 2008. – № 4. – С. 74-76.

9. Мельниченко О.А. *Реформування вітчизняного житлово-комунального господарства: класифікація проблем та роль держави у їх вирішенні* / О.А. Мельниченко, В.О. Ващенко [http://www.dbuara.dp.ua/zbirnik/2012-01\(7\)/12moardv.pdf](http://www.dbuara.dp.ua/zbirnik/2012-01(7)/12moardv.pdf)

10. Кульчицький М.І. *Інвестиції в житлово-комунальне господарство як інструмент забезпечення сталого розвитку галузі* / М.І. Кульчицький, І.В. Козярик // *Науковий вісник НЛТУ України*. – 2012. – Вип. 22.3. – с. 269-276.

11. Христенко Н. *Фінансово-організаційні механізми поліпшення стану житлового фонду України* / Н. Христенко // *Галицький економічний вісник*. – 2012. – № 1 (34). – С.134 – 143.

12. Траченко Л.А. *Поліпшення якості надання житлово-комунальних послуг в контексті реформування житлово-комунального сектора* / Л.А. Траченко // *Вісник соціально-економічних досліджень: зб. наук. пр.* - 2013. - № 2 (49). - С. 198-205.

13. Утвенко В.В. *Управління житлово-комунальною сферою міст України в контексті діяльності органів місцевого самоврядування* / В.В. Утвенко // *Наукові праці МАУП*. - 2014. - Вип. 1. - С. 155-161.

14. Бубенко П.Т. *Шляхи вирішення проблемних питань кадрової політики ЖКГ за умов реформування* / Павло Бубенко, Олена Димченко, Валентина Прасол, Сергій Дворкін // *Бізнесінформ*. – 2013. – №3. – С. 212-217.

15. Глух М.В. *Проблеми кадрового забезпечення сфери житлово-комунального господарства України* / М.В. Глух // *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. - 2014. - № 2. - С. 147-151.

16. Шапочка М.К. *Управлінські аспекти реформування житлово-комунального господарства* / М.К. Шапочка, Т.В. Несторенко // *Вісник СумДУ. Серія Економіка*. - 2009. - № 1. - С. 99 - 103.

17. Смерека С. *Формування концептуальних засад антикризового управління розвитком сфери послуг* / Смерека С. // *Галицький економічний вісник*. - 2010. - № 4(29). - С. 72 - 80.

### References

1. Bezzubko, L. V., Shamonova, A. N., Efimochkina, S. A., Bezzubko, B. I. (2008). *Reforming communal housing and communal services: experiences and perspectives*. Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, Donetsk.
2. Protsak, K. V., Prosovykh, O. P. (2011). *Development of competitive relationships in housing and communal services of*

population. *Management and Entrepreneurship in Ukraine: stages of establishment and development problems*. Bulletin Lviv Polytechnic National University, 714, 510-516.

3. Syryuk, A. A. (2012). *Forming a legal mechanism to attract investment in housing and municipal economy. Efficacy public administration*. Collection of scientific works of Lviv Regional Institute of Public Administration of the National Academy of Public Administration, the President of Ukraine, 32, 466–473.
4. Perkova, O. O., Somkina, T. V. *State regulation of communal housing and communal services: adaptive aspect*, Donetsk.
5. Polysiuk, S. (2013). *Association of condominiums instead of housing department. How to make it effective? Local Government and Regional Development in Ukraine*, 3, 21–22.
6. Shevskaya, O. I., (2008). *Concept for reforming housing and communal services at the regional level. Countries and regions. Series: State Administration*, 2, 240-244.
7. Brygilevych, V. M. (2013). *Thermohousing: organizational, legal, social, financial and technical aspects*, Lviv.
8. Pis'machenko, L.M. (2008). *State management in the sphere of housing and communal economy: problems and solutions. Economy and the State*, 4, 74-76.
9. Melnychenko O. A., Vaschenko V. O. (2012). *Reforming of the domestic municipal housing: classification of problems and the role of government in their solving*. Retrieved from [http://www.dbuapa.dp.ua/zbirnik/2012-01\(7\)/12moardv.pdf](http://www.dbuapa.dp.ua/zbirnik/2012-01(7)/12moardv.pdf).
10. Kulchytskyi, M. I., Kozyaryk, I. V. (2012). *Investment in housing and municipal services as a tool of providing of its sustainable development. Scientific Bulletin of UNFU*, 22.3, 269-276.
11. Khristenko, H. (2012). *Financial and organizational mechanisms for improvement of status housing stock of Ukraine. Galician economic bulletin*, 1 (34), 134 – 143.

12. Trachenko, L. A. (2013). *Improving the quality of housing and communal services in the context of reforming the housing and utilities sector. Journal of Social and Economic Research*, 2, 198-205.

13. Utvenko, V. V. (2014). *Management the housing-communal sphere of cities of Ukraine in the context of local government. Scientific works of the Inter-regional Academy of Personnel Management*, 1, 155-161.
14. Bubenko, P. T., Dimchenko, Y. V., Prasol, V. M., Dvorkin, S. V. (2013). *Ways of solving problem issues of personnel policy of the housing and community amenities (HCA) under conditions of reformation. Business Inform*, 3, 212–217.
15. Glukh, M. V. (2014). *Issues of human resourcing in the field of Ukrainian housing maintenance and utilities. Scientific notes Legislation Institute of the Verkhovna Rada of Ukraine*, 2, 147-151.
16. Shapochka, M. K., Nestorenko, T.V. (2009). *Management aspects of reforming housing and communal services. Bulletin of Sumy State University*, 1, 99 - 103.
17. Smereka, S. (2010). *Formation of conceptual principles of crisis management development of services. Galician Economic Bulletin*, 4(29), 72 - 80.

**Автор:** АЛЕКСЕЕВ Ігор Валентинович

Національний університет «Львівська політехніка», доктор економічних наук, професор кафедри фінансів.

**Автор:** МОРОЗ Наталія Володимирівна

Національний університет «Львівська політехніка», старший викладач кафедри фінансів. moroz.n.v@mail.ru

## КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОБЛЕМ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ

И.В. Алексеев, Н.В. Мороз

Осуществлен анализ исследований и публикаций, касающихся состояния и проблемных вопросов отрасли жилищно-коммунального хозяйства в целом и жилищного хозяйства в частности. Авторами предложена классификация проблем, препятствующих эффективному развитию жилищного хозяйства. Проблемы предлагается делить на следующие четыре группы: экономические, технические, социальные и институционально - организационные. Установлено причинно-следственные связи между проблемами функционирования системы управления жилищным фондом.

**Ключевые слова:** жилой фонд, система управления жилым фондом.

## CLASSIFICATION SYSTEM PROBLEMS HOUSING MANAGEMENT

I.V. Alyeksyeyev, N.V. Moroz

Today the system of housing management in Ukraine remains unreformed. The article analyzes the research and publications concerning the state and issues the industry Housing in general and housing in particular. The results of analysis of literature on the current system of housing management, led to the conclusion that the organizational and management principles of the powers housing maintenance enterprises is outdated and in need of systemic change. The authors proposed a classification of problems hindering effective development of housing. Problems proposed subdivided into the following four groups: economic, technical, social, and institutional and organizational. The main and most significant group of problems, the author's opinion is economical, proposed subdivided into the following types: market and economic investment. It has established the causal connection between the problems of the system of housing management.

**Keywords:** housing, housing management system.