

9. Романовський О. О. Удосконалення фінансування вищої освіти та підприємницька діяльність вищих навчальних закладів [Текст] / О. О. Романовський // Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право). – 2010. – № 1 (48). – С. 64-72.

#### Анотація

*В статті розглянуті актуальні питання удосконалення економічного механізму регулювання якості життя. Зокрема, представлено конкретні пропозиції, щодо удосконалення економічного механізму регулювання зайнятості, освіти, охорони здоров'я, оплати праці, доходів населення та соціального захисту населення.*

**Ключові слова:** *якість життя, економічний механізм, державне регулювання.*

#### Аннотация

*В статье рассмотрены актуальные вопросы совершенствования экономического механизма регулирования качества жизни. В частности, представлены конкретные предложения по усовершенствованию экономического механизма регулирования занятости, образования, здравоохранения, оплаты труда, доходов и социальной защиты населения.*

**Ключевые слова:** *качество жизни, экономический механизм, государственное регулирование.*

#### Annotation

*The article deals with current issues of improving the economic mechanism of regulation of quality of life. In particular, the present concrete proposals to improve the improvement of the economic mechanism of regulation of employment, education, health care, wages, incomes and social protection.*

**Key words:** *quality of life, economic mechanism, state regulation.*

УДК 332.025:332.87

**Гончарова З.В.,**  
**старший викладач кафедри управління проектами**  
**в міському господарстві і будівництві,**  
**Харківська національна академія міського господарства**

## ФОРМУВАННЯ КОНКУРЕНТНОГО СЕРЕДОВИЩА В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ РЕГІОНІВ

**Постановка проблеми.** Однією з найважливіших складових основ стабільності розвитку держави є розвиток житлово-комунального господарства (ЖКГ), яке є життєво важливою галуззю, де зосереджена основна інфраструктура по забезпеченню життєдіяльності міст, регіонів і країни в цілому. Від стану даної галузі залежить не тільки якість життя населення, але й безпека в економічній, соціальній, політичній, екологічній сферах. В процесі переходу України до ринково-орієнтованої економіки виникла необхідність пошуку принципово нових підходів, шляхів по досягненню стабільного, поступального, гармонійного, збалансованого розвитку. У ролі такого підходу виступив сталий розвиток, що передбачає розробку програми дій (конкретних заходів), яка враховує стан, потенційні можливості та збалансованість (узгодження) складових галузі в регіонах. Важливо зазначити, що концепція сталого розвитку ЖКГ на державному рівні представлена Законом України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки» (від 11.06.2009 року № 1511-VI), на регіональному рівні - у вигляді регіональних (і міських) програм реформування і розвитку галузі [1]. Одним з напрямків реформування та розвитку ЖКГ є формування державної житлової політики, створення розвинутого конкурентного середовища на ринку обслуговування житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Формуванню основ державної політики у сфері ЖКГ шляхом застосування концептуальних підходів до розвитку систем, теорії і методології стратегічного управління сприяла значна кількість робіт відомих авторів: М. Альберта, І. Ансоффа, П. В. Забеліна, У. Кінга, Д. Кліланда, М. Мескона, В. Полуйко, А. Дж. Стрікланда, А. А. Томпсона, Р. А. Фатхутдінова, Ф. Хедоурі, Ю. П. Шарова.

В останні роки дослідження проблем функціонування та розвитку регіонів і сфери ЖКГ в умовах трансформаційного періоду економіки країн СНД відображені в численних роботах провідних вітчизняних і зарубіжних вчених та економістів: В. М. Бабаєва, Н. Ф. Бреусової, В. В. Бузирьова, П. Т. Бубенко, А. П. Голікова, П. Грегори, Р. Грінберга, А. Б. Гусєва, А. В. Єрмішиної, Д. М. Жукова, Ф. Клоцвога, В. М. Кудрова, Р. Мартусевича, Т. Д. Миронової, Є. Ф. Петрової, Г. Поляковського,

С. Б. Сіваєва, Г. М. Семчука, В. І. Срібного, С. Ю. Теріна, В. І. Тітяєва, В. І. Торкатюка, В. С. Чекаліна, Л. М. Чернишова, М. Д. Шапіро, Л. М. Шутенко, Т. П. Юр'євої та багатьох інших. Однак, не зважаючи на значну кількість наукових праць, актуальним питанням реформування та розвитку галузі залишається створення ефективних ринкових взаємодій у сфері управління житловим фондом.

**Постановка завдання.** На основі викладеного можна сформулювати завдання дослідження, яке полягає в створенні моделі відбору організацій-посередників (керуючих компаній), виробників житлово-комунальних послуг, тобто вибору споживачем (власником житла) найкращого підприємства серед усієї сукупності, яке буде здійснювати ефективне обслуговування житлового фонду, надавати якісні житлово-комунальні послуги, представляти його інтереси у процесі взаємодії із постачальниками послуг та владними структурами регіону.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Згідно з реалізацією державної політики в регіонах, містах України по управлінню ЖКГ в сфері управління житловим фондом іде формування структур (служб єдиного замовника, керуючих компаній, товариств власників житла тощо), які представляють інтереси всіх власників житла і захищають права споживачів житлово-комунальних послуг [2; 3]. Кожен мешканець багатоквартирного будинку може реалізувати свої права власника тільки об'єднавшись разом з іншими мешканцями (співвласниками) будинку в об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Важливо підкреслити, що ОСББ має право силами правління (без посередників домовитися з підрядниками і ресурсопостачаючими організаціями) або фахівців-професіоналів (на основі договору з керуючим, керуючої компанією) здійснювати управління нерухомістю, технічне обслуговування, санітарне утримання, поточний ремонт будинку й прибудинкової території [4; 5]. Саме процес створення ефективного власника (ОСББ) та введення договірних відносин на всіх етапах виробництва і надання житлово-комунальних послуг сприяє ефективному використанню власного майна і управлінню, утриманню та використанню неподільного і спільного майна згідно законодавства, розвитку і стимулюванню ринкових відносин (конкурентного середовища) у сфері ЖКГ [1-5].

Аналіз появи нових інституцій в сфері управління житловим фондом, свідчить про зростання показників запровадження ОСББ (рис. 1), служб єдиного замовника, приватних підприємств у сфері обслуговування житлового фонду регіонів й по Україні взагалі.

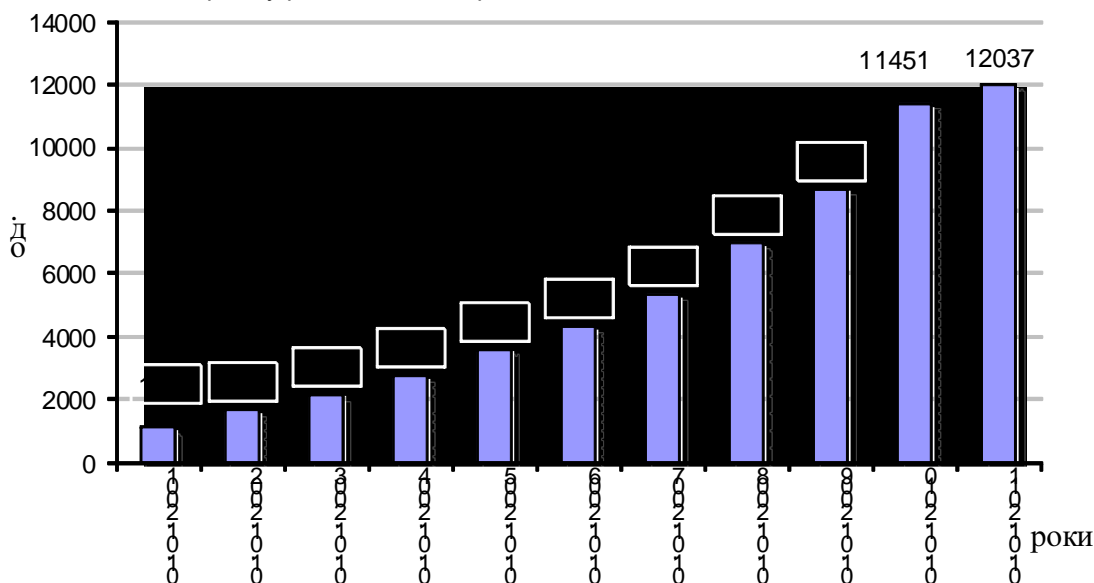


Рис. 1. Динаміка показників стану запровадження ОСББ у сфері обслуговування житлового фонду України

Джерело : [6]

Для прискорення розвитку ринкових взаємодій у сфері управління житловим фондом пропонується модель відбору керуючих компаній [7], підприємств з надання послуг, яка складається з двох етапів [8]: попередній відбір претендентів і безпосередньо вибір компанії-переможця конкурсного відбору.

На першому етапі попередній відбір претендентів ( $L_p$ ) з усієї множини ( $L$ , зони обслуговування) складається з відбору тих, показники документів яких задовольняють системі умов:

$$\left. \begin{array}{l} G_{li} \geq G_i \\ C_i^{\max} \geq C_{li} \geq C_i^{\min} \end{array} \right\}, \text{ де } l - \text{індекс претендента, } l = 1, 2, \dots, L, L - \text{кількість претендентів; } i - \text{індекс}$$

поточної послуги,  $i = 1, 2, \dots, N$ ,  $N$  – кількість (множина) послуг;  $G_{li}$  – обсяг (набір) послуг, який надається  $l$ -м претендентом та представлено множиною:  $\{G_{l1}, G_{l2}, G_{lN}\}$ ;  $G_i$  – мінімальний (граничний) рівень обсягу послуги типу  $i$  (за даними замовника);  $C_{li}$  – ціна  $i$ -ї послуги, яка надається  $l$ -м претендентом;  $C_i^{\max}$  – максимальна ціна  $i$ -ї послуги (за даними замовника);  $C_i^{\min}$  – мінімальна ціна  $i$ -ї послуги (за даними претендентів або замовника).

На другому етапі здійснюється вибір переможця ( $L_p^*$ ) з множини компаній ( $L_p$ ), які пройшли перший етап. Залежно від виду і якості вихідної інформації (показники, критерії, вимоги), тобто структурована інформація чи ні, пропонується використовувати або математичну модель оптимального вибору, або модель експертного аналізу відповідно.

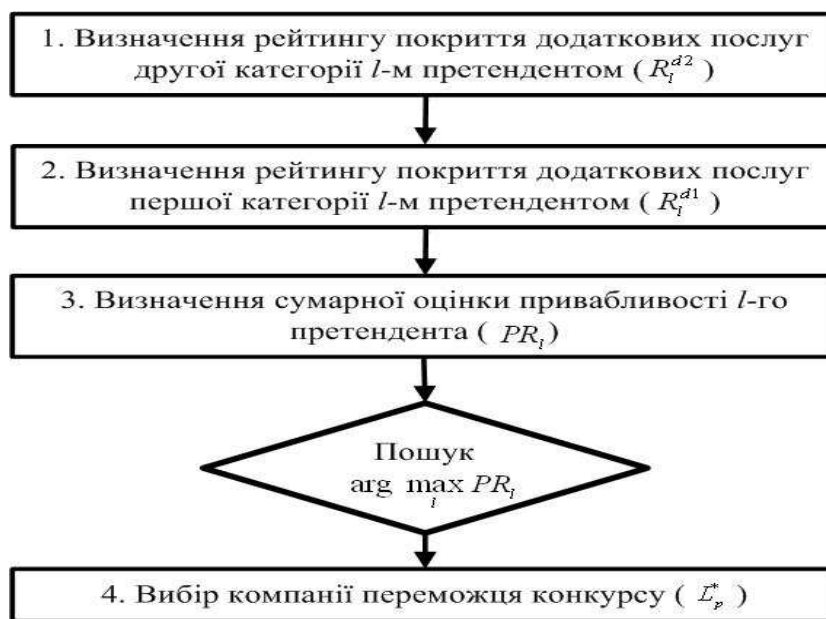
Розглянемо модель оптимального вибору (рис. 2), яка побудована на основі рішення задачі оптимізації, на прикладі надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (складові квартплати), де множина послуг  $N = \{n_i\}$  представлена трьома підмножинами: основні послуги  $N^o = \{n_1^o, n_2^o, \dots, n_m^o\}$ , де  $m$  – кількість основних послуг (потужність множини  $N^o$ ); додаткові послуги першої категорії  $N^{d1} = \{n_1^{d1}, n_2^{d1}, \dots, n_k^{d1}\}$ , де  $k$  – кількість додаткових послуг першої категорії (потужність множини  $N^{d1}$ ); додаткові послуги другої категорії  $N^{d2} = \{n_1^{d2}, n_2^{d2}, \dots, n_r^{d2}\}$ , де  $r$  – кількість додаткових послуг другої категорії (потужність множини  $N^{d2}$ ),  $N^{d1} \cap N^{d2} = \emptyset$ . Для кожного  $l$ -го претендента, який пропонує послугу  $n_{li}$ , відомий вектор  $V_l = \{v_{li}\}$ ,  $l = \overline{1, L_p}$ ,  $i = \overline{1, m + k + r}$ , що визначається з умови:

$$v_{li} = \begin{cases} 1, \text{ послуга } n_{li} \in N^o \\ 1, \text{ якщо } n_{li} \in N^{d1} \cup N^{d2} \text{ і претендент } l \text{ заявив послугу } n_{li} \\ 0, \text{ якщо } n_{li} \in N^{d1} \cup N^{d2} \text{ і претендент } l \text{ незаявив послугу } n_{li} \end{cases}$$

Позначимо для  $l$ -го претендента сумарний тариф як  $C_l^o = \sum_{i=1}^i C_{li}$ , а кількість запропонованих додаткових послуг першої категорії –  $n_l^{d1} = \{N_{li}^{d1} | n_{li} \in N^{d1}, v_{li} = 1\}$ , другої категорії –  $n_l^{d2} = \{N_{li}^{d2} | n_{li} \in N^{d2}, v_{li} = 1\}$ . Тоді рейтинг покриття додаткових послуг другої категорії  $l$ -м претендентом ( $R_l^{d2}$ ) представимо у вигляді:

$$R_l^{d2} = n_l^{d2} / \max_i(N_{li}^{d2}), \quad (1)$$

де  $N_{li}^{d2}$  – загальна кількість додаткових послуг другої категорії по претендентам.



**Рис. 2. Алгоритм моделі оптимального вибору керуючої компанії, виконавців послуг**  
 Джерело : розроблено автором

Для визначення рейтингу покриття додаткових послуг першої категорії  $l$ -го претендента пропонується використовувати оцінку, яка є результатом рішення задачі оптимального розподілу вільних ресурсів між окремими видами робіт. Для цього загальну вартість пропозиції додаткових послуг першої категорії ( $S_l^{d1}$ )  $l$ -го претендента представимо у вигляді:  $S_l^{d1} = G_l T \sum_{v_{li} \in N^{d1}} v_{li} C_{li}$ ,  $i = m + k + r$ , де  $T$  – горизонт послуги, тривалість розрахункового періоду ( $T=12$  місяців). Задача визначення рейтингу покриття додаткових послуг першої категорії  $l$ -го претендента матиме вигляд:  $S_l^{d1} - \sum_i P_{li} X_{li} \rightarrow \min$ , за умови  $\sum_i P_{li} X_{li} \leq S_l^{d1}$ ,  $X_{li} \in \{0,1\}$ , де  $P_{li}$  – вартість заходу послуги  $n_i$ ,  $n_i \in N^{d1}$ ;  $X_{li}$  – вектор заходу послуги  $n_i$ ,  $n_i \in N^{d1}$ . Відзначимо, що для кожного заходу послуги  $n_i$ , який планується до виконання у разі накопичення необхідного об'єму коштів, визначається рейтинг (важливість)  $r_i$  ( $\sum_i r_i = 1$ ), який впливає на перелік (відбір) першочергових заходів до виконання ( $X_{li}$ ). Отже, рішенням оптимізаційної задачі для  $l$ -го претендента є вектор  $X_{li}$ , що служить для визначення рейтингу покриття додаткових послуг першої категорії цим претендентом:

$$R_l^{d1} = \sum_{i|v_{li}=1} r_i X_{li}, n_i \in N^{d1} \quad (2)$$

Тоді сумарну оцінку привабливості  $l$ -го претендента, враховуючи (1) і (2), представимо у вигляді:

$$PR_l = R_l^{d1} R_l^{d2} / C_l^o \quad (3)$$

Таким чином оптимізаційна задача вибору переможця  $L_p^*$  серед претендентів  $L_p$  має вигляд:

$$L_p^* = \arg \max_l PR_l. \quad (4)$$

Керуюча компанія  $L_p$ , для якої розраховано сумарну оцінку привабливості (3) і з урахуванням (4) досягає максимуму, рекомендується як переможець відбору  $L_p^*$  серед інших підприємств-претендентів.

**Висновки з проведеного дослідження.** Отже, за результатами дослідження запропонована модель конкурсного відбору з метою створення механізму трансформації споживача послуг в покупця (що можливо, коли споживач може вибрати постачальника), формування ефективно функціонуючого конкурентного середовища між суб'єктами галузі дозволяє формалізувати процес відбору керуючої компанії (або іншого підприємства) і реалізувати цей вибір на основі обраної стратегії. Вона сприяє формуванню основних суб'єктів ринку (власників житла, організацій-посередників, виробників послуг), забезпечує пропозицію послуг власникам житла (об'єднанням власників) організаціями-посередниками (керуваними компаніями) з переліком послуг по утриманню і експлуатації житлового будинку та їх вартості, розвиток систем управління та економічних взаємовідносин на договірних засадах у галузі.

#### Бібліографічний список

1. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства Харківської області на 2010-2014 роки, затв. рішенням II сесії Харківської обласної ради VI скликання від 01.12.2010 р. // Офіційний сайт Харківської обласної ради [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://oblrada.kharkov.ua/>.
2. Качала Т. М. Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу : [монографія] / Т. М. Качала ; Черкаський держ. технологічний ун-т. – К. : Наукова думка, 2008. – 416 с.
3. Сучасні форми господарювання у житлово-комунальній сфері міста : [монографія] / Андрійчук М. Д., Заблудська І. В., Салуквадзе І. М. – Луганск : Изд-во «Ноуліж», 2011. – 193 с.
4. Управління житловим будинком : [практичний посібник] / [Бабак А., Левицький Д., Лисенко Н. та ін.]. – Київ : Інститут місцевого розвитку, 2007. – 160 с.
5. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : [практичний посібник] / [Кальтагейсер М., Лисенко Н., Погорелова В. та ін.]. – Київ : Інститут місцевого розвитку, 2007. – 288 с.
6. Статистична інформація щодо стану галузей // Офіційний сайт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.minjkg.gov.ua](http://www.minjkg.gov.ua).
7. Гончарова З. В. Ефективний власник житла як один з головних елементів формування механізму договірних взаємовідносин у сфері житлово-комунального господарства регіонів ) / З. В. Гончарова // Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу. – 2011. – № 1(13). – С. 67-72.
8. Гончарова З. В. Модель відбору керуючих компаній в процесі створення ринку житлово-комунального господарства / З. В. Гончарова, А. Л. Шаповалов // Коммунальное хозяйство городов : [науч.-техн. сб.]. – К. : Техніка, 2009. – Вып. 87. – С. 120-126.

#### Анотація

*Пропонується модель конкурсного відбору з метою створення механізму трансформації споживача послуг в покупця, формування ефективно функціонуючого конкурентного середовища між суб'єктами житлово-комунального господарства. Модель дозволяє формалізувати процес відбору керуючої компанії (або іншого підприємства) і реалізувати цей вибір на основі обраної стратегії.*

**Ключові слова:** *регіон, житлово-комунальне господарство, керуюча компанія, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, модель конкурсного відбору.*

#### Аннотация

*Предлагается модель конкурсного отбора, целью которой выступает создание механизма трансформации потребителя услуг в покупателя, формирование эффективно функционирующей конкурентной среды между субъектами жилищно-коммунального хозяйства. Модель позволяет формализовать процесс отбора управляющей компании (или другого предприятия) и реализовать этот выбор на основе выбранной стратегии.*

**Ключевые слова:** *регион, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, объединение совладельцев многоквартирных домов, модель конкурсного отбора.*

#### Annotation

*The model of competitive selection aimed at the creation mechanism of transformation of services consumer into buyer is offered; the formation of a well-functioning competitive environment between the subjects of housing and communal services. The model allows to formalize the process of selecting a management company (or another company) and implement this choice based on the selected strategy is suggested.*

**Key word:** *region, housing and communal services, management company, association of tenement house owners, model of competitive selection.*