

ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНОГО СТАНУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Стаття присвячена дослідженню сучасних тенденцій функціонування житлово-комунального господарства як важливої складової соціальної інфраструктури Донецької області. Проаналізовано показники забезпеченості населення житлом, водопровідною та каналізаційною мережею, газифікацією. Запропоновано напрями вдосконалення сучасного стану житлово-комунального господарства Донецької області.

Статья посвящена исследованию современных тенденций функционирования жилищно-коммунального хозяйства как важной составляющей социальной инфраструктуры Донецкой области. Проанализированы показатели обеспеченности населения жильем, водопроводной и канализационной сети, газификацией. Предложены направления совершенствования современного состояния жилищно-коммунального хозяйства Донецкой области.

The article deals with the modern tendencies of housing and communal services functioning as an important component of the social infrastructure of the Donetsk region. The indicators of housing provision, water and sewerage system, gasification are analyzed. The ways of improving modern condition of housing and communal services in Donetsk region are suggested.

Ключові слова. Житлово-комунальне господарство, соціальна інфраструктура, забезпеченість житлом, газифікація, водопровідна та каналізаційна мережа, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, державно-приватне партнерство.

Ключевые слова. Жилищно-коммунальное хозяйство, социальная инфраструктура, обеспеченность жильем, газификация, водопроводная и канализационная сеть, объединение совладельцев многоквартирного дома, государственно-частное партнерство.

Key words. Housing and communal services, social infrastructure, housing, gasification, water and sewerage system, association of apartment house owners, public-private partnership.

Вступ. Житлово-комунальне господарство є однією з найважливіших складових соціальної інфраструктури. Проблеми житлово-комунального господарства стосуються кожного громадянина країни — це і зношеність існуючого житлового фонду, і введення в експлуатацію нового житла досить повільними темпами, і вкрай низька якість житлово-комунальних послуг, і постійне забруднення довкілля, і небезпека виникнення аварійних ситуацій. Їх невирішеність серйозно позначається на добробуті та рівні захворюваності населення. Тому в сучасних умовах економічного розвитку стан житлово-комунального господарства потребує нових і термінових рішень щодо його поліпшення та вдосконалення системи управління ним.

Проблеми функціонування житлово-комунального господарства не є новими, але особливої актуальності вони набувають в умовах недостатності фінансування. Даній проблемі присвячували свої праці С. Бандур [1], М. Вачевський, В. Геєць, Б. Данилишин [1], В. Куценко [1], Є. Момот, В. Новіков, О. Прогнімак [2], Л. Семів, В. Федосов, І. Чугунов, А. Ягодка та інші. Водночас у сучасній вітчизняній науці недостатньо уваги приділяється дослідженню сучасного стану житлово-комунального господарства, обґрунтуванню практичних напрямів щодо підвищення ефективності його реформування в Україні.

Постановка завдання. Метою дослідження є аналіз сучасного стану житлово-комунального господарства Донецької області та визначення напрямів його вдосконалення.

Результати дослідження. Система житлово-комунального господарства — це забезпечення реалізації державної політики у сфері надання населенню та підприємствам послуг із постачання води, газу, електроенергії, теплозабезпечення, якісного обслуговування житлового фонду. Стабільна й ефективна робота системи житлово-комунального господарства — це запорука добробуту місцевих громад і процвітання населених пунктів.

Основними проблемами житлово-комунального господарства слід вважати: низьку якість житлово-комунальних послуг; високий ступінь диференціації стану забезпеченості та якості надання житлово-комунальних послуг; зношеність основних фондів галузі, застарілість технологій і як наслідок значні витрати (води, теплової енергії тощо) та низьку енергоефективність (близько 70 % житлового фонду збудовано до 1970 р., зношеність основних фондів перевищує 60 %, енергоємність послуг у 2,5—3 рази перевищує показники

європейських держав); невідповідність наявних інфраструктурних потужностей зростаючим вимогам і потребам; високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг і слабкий розвиток конкуренції у цьому секторі; недосконалість нормативно-правового регулювання діяльності галузі; непрозорість формування цін/тарифів за послуги та поточної діяльності підприємств ЖКГ; незавершеність приватизації житлового фонду у частині асоціювання власників житла у багатоквартирних будинках в об'єднання співвласників (ОСББ) [3].

Проблеми житлово-комунального господарства мають системний і взаємопов'язаний характер. Наразі багато підприємств житлово-комунального господарства є збитковими, а їхні витрати значно перевищують доходи. Ці технічні, житлово-експлуатаційні, електроенергетичні та комунальні організації, що фінансуються за кошти державного та місцевого бюджетів, потребують технічного оновлення, виплати заробітних плат працівникам [4].

Проаналізуємо стан житлово-комунального господарства Донецької області. У сучасних умовах стан житлового фонду потребує поліпшення та удосконалення системи управління. Зношеність сучасного житлового фонду підвищується, майже 11 тис. будинків знаходяться в аварійному стані, 46,5 тис. віднесені до категорії старих. Введення в експлуатацію нового житла відбувається досить повільними темпами, у 2000 р. житловий фонд становив 95,4 млн м² загальної площі, у 2012 р. — 101,9 млн м², що у розрахунку на одного мешканця становить 23,1 м². Зростання забезпеченості мешканців житлом за цей період відбулося з 20,2 до 23,1 м² за рахунок скорочення чисельності населення, а не за рахунок введення нової площі [5].

Стан житлового фонду в Україні та її регіонах незадовільний. Переважна більшість житла в Україні зводилася в 60-ті роки як тимчасове з терміном експлуатації 30—50 років. Це становить загрозу безпеці життя та здоров'ю мешканців. Будь-які аварійні ситуації у конструктивних елементах, а тим більше у комунікаціях і мережах можуть призвести до катастрофічних наслідків. Якщо до 1991 р. житло людини вважалося пріоритетним серед об'єктів страхування та страхувалося обов'язково, то тепер за договорами майнового страхування відносно житла збирається не більше 6 % від загальної сукупності платежів. Проблема безпеки житла загострилась, а страхування ризиків зменшилось. Це обумовлює зростання небезпеки у житті людини.

Низькою залишається комфортність житла. Забезпеченість житлових будинків навіть необхідними комунікаціями з 1995 р. суттєво не змінилася (табл. 1).

Таблиця 1

СТАН ЖИТЛОВИХ УМОВ НАСЕЛЕННЯ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ У 1995 Р. ТА У 2012 Р.

Показники	1995	2012	Приріст/ зниження
1. Питома вага загальної житлової площі, що обладнана:			
газом	72,1	66,8	-5,3
центральним опаленням	56,9	66,3	+9,4
водопроводом	64,1	73,8	+9,7
каналізацією	61,0	72,0	+ 11,0
гарячим водопостачанням	38,2	45,7	+7,5
2. Забезпеченість загальною площею житлового фонду одного мешканця, м ² /особу	18,4	23,1	+4,7
3. Кількість сімей та однаків, що отримали житло у поточному році, одиниць, у тому числі:	7746	1329	-6417
у % до загальної квартирної черги	3,3	1,8	-1,5

Також слід звернути увагу на такі показники, що характеризують стан житлово-комунального господарства, як: прийняття в експлуатацію загальної площі житла та кількість

збудованих квартир (табл. 2). Так, спостерігається суттєве скорочення у 2009 р. як показника прийняття в експлуатацію загальної площі житла (з 437 тис. м² у 2008 р. до 173 тис. м² у 2009 р.), так і показника кількості збудованих квартир (з 3,9 тис. у 2008 р. до 1,6 тис. у 2009 р.), що було зумовлено наслідками світової фінансово-економічної кризи. Але протягом 2010—2013 рр. зафіксовано поступове збільшення зазначених показників — прийняття в експлуатацію загальної площі житла (з 293 тис. м² у 2010 р. до 416 тис. м² у 2013 р.), кількості збудованих квартир (з 2,1 тис. у 2008 р. до 2,6 тис. у 2009 р.).

Таблиця 2

ПРИЙНЯТТЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ ЖИТЛА ТА КІЛЬКІСТЬ ЗБУДОВАНИХ КВАРТИР [6]

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Усього										
Прийняття в експлуатацію загальної площі, тис. м ²	344	329	382	371	437	173	293	289	346	416
у тому числі										
у міських поселеннях	308	285	342	321	408	165	253	258	302	351
у сільській місцевості	36	44	40	50	29	8	40	31	44	65
Кількість збудованих квартир, тис.	4,3	3,1	3,6	3,3	3,9	1,6	2,1	2,2	2,4	2,6
у тому числі										
у міських поселеннях	4,0	2,7	3,3	2,9	3,7	1,6	1,9	2,0	2,1	2,2
у сільській місцевості	0,3	0,4	0,3	0,4	0,2	0,0	0,2	0,2	0,3	0,4

Так, серед прийнятого в експлуатацію житла за видами житлових будівель (рис. 1) переважають одноквартирні житлові будівлі (316,1 м² загальної площі з 415, 6 м² загальної площі у 2013 р.). Але у 2009 р. спостерігається скорочення одноквартирних житлових будівель (62,3 м² загальної площі) і збільшення житлових будівель з двома та більше квартирами (106,4 м² загальної площі).

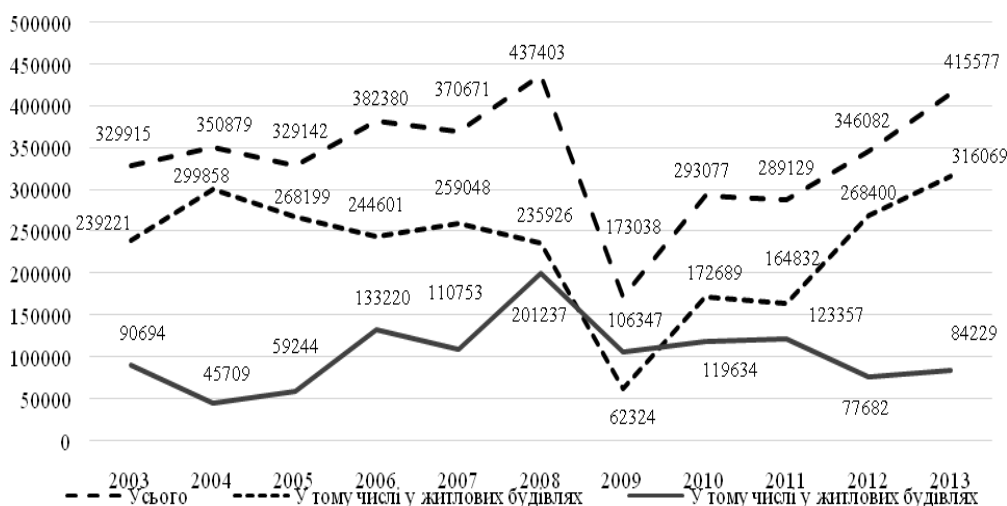


Рис. 1. Прийняття в експлуатацію житла за видами житлових будівель (м² загальної площі) [6]

Низький рівень життя населення обумовлює збільшення обсягів неплатежів населення за житлово-комунальні послуги, що негативно впливає на утримання житлового фонду, його ремонт і заміну окремих частин житлових будинків. За таких умов зберегти існуючий житловий фонд, відновити його можливо лише із залученням коштів мешканців, які в ньому проживають. Реалізувати право на покращення житлових умов шляхом залучення мешканців до управління власним будинком дозволяє Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. і Постанова КМУ «Про

реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 р. № 152.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як достатньо нова форма господарювання в Україні виникла із законодавчим закріпленням права власності на житло. Створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку у межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки, є також одним з ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Використовуючи світовий досвід ефективного функціонування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, такі об'єднання у майбутньому можуть стати основною формою організації, утримання та експлуатації житлових будинків, підвищення рівня їх благоустрою та умов проживання. Перевагами створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку як альтернативної форми управління житловим фондом є: обґрунтованість тарифів та їх диференціація, швидкість процесу зміни та затвердження; високий рівень якості обслуговування житлового фонду, можливість вибору постачальника послуги; підвищення відповідальності за якість обслуговування; можливість залучення мешканців до проблем обслуговування будинку; поява реального власника, зацікавленого в стані житлового будинку; поліпшення якості житлово-комунальних послуг; зацікавленість мешканців у збереженні свою житла.

Недоліками створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку є: небажання окремих мешканців і не активна участь у роботі ОСББ; нестача знань і кваліфікованих кадрів узагалі; слабка конкуренція серед виконавців послуг (відсутність можливості вибору); невпорядкованість договірної роботи з постачальниками послуг — природними монополіями; необхідність обґрунтування сумісної власності та відповідальності мешканців щодо неї; недосконалість законодавчої бази щодо регламентації діяльності ОСББ, його відносин з іншими суб'єктами на ринку житлово-комунальних послуг.

Світовий досвід свідчить, що найвпливовішим фактором на якість та ефективність надання послуг щодо обслуговування житлового фонду є конкурсна основа. Головна мета — упровадити в цю сферу елемент конкуренції, договірні відносини, для того щоб поряд із комунальними житлово-експлуатаційними організаціями надати можливість недержавним підприємствам займатися діяльністю, пов'язаною з обслуговуванням житлового фонду. Конкуренція, тобто змагання за право обслуговувати той або інший житловий фонд не є самоціллю і спрямована, насамперед, на підвищення якості обслуговування житла й у перспективі — на зниження вартості його утримання.

Важливим напрямом удосконалення системи житлово-комунального господарства є державно-приватне партнерство (ДПП). ДПП є ефективнішою формою взаємодії влади та бізнесу у вирішенні інфраструктурних проблем, ніж бюджетне фінансування і приватизація. Механізми ДПП широко використовуються у світовій практиці для залучення приватного капіталу до будівництва залізниць, автобанів, а також до спільних проектів у сфері транспорту, енергетики, ЖКГ тощо [7].

Сучасний стан розвитку державно-приватного партнерства у сфері житлово-комунального господарства є незадовільним. Так, протягом останніх років до утримання житлового фонду залучено лише 417 приватних підприємств, з них найбільше у Донецькій (86), Сумській (36), Одеській (27), Житомирській (23) та Київській (22) областях. Аналіз динаміки інвестицій у проекти на основі ДПП свідчить про те, що потенціал державно-приватного партнерства не було використано для розвитку економічної та соціальної інфраструктури національної економіки. Лише сфера телекомунікацій відзначається систематичною реалізацією інвестиційних проектів протягом 2002—2012 років (табл. 3).

Таблиця 3

**ДИНАМІКА ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ НА ОСНОВІ
ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА В УКРАЇНІ У 1997-2012 РР.**

Рік початку реалізації	Сектор реалізації проектів державно-приватного партнерства			
	Енергетика	Телекомунікації	Водопостачання та водовідведення	Всього

проекту та інвестування	Кількість проектів		Інвестиції, млн. дол. США		Кількість проектів		Інвестиції, млн. дол. США	
	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США
2002	-	-	2	187	-	-	2	2
2003	6	-	1	331	-	-	7	7
2004	-	-	-	242	-	-	-	242
2005	-	-	-	206	-	-	-	206
2006	6	160	-	255	-	-	6	415

Закінчення табл. 3

Рік початку реалізації проекту та інвестування	Сектор реалізації проектів державно-приватного партнерства							
	Енергетика		Телекомунікації		Водопостачання та водовідведення		Всього	
	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США	Кількість проектів	Інвестиції, млн. дол. США
2007	-	-	-	186	-	-	-	186
2008	-	-	-	370	1	-	1	370
2009	-	-	-	738	-	-	-	738
2010	-	-	-	1407	-	100	-	1507
2011	-	-	-	865	-	-	-	865
2012	-	-	-	1346	-	-	-	1346

У світлі наведеного принципово важливим є коректне визначення пріоритетів та послідовності реалізації завдань щодо реформування житлово-комунального господарства, підвищення якості послуг, ефективності використання державних капіталовкладень у цей сектор і диверсифікації джерел інвестицій, запровадження сучасних дієвих інструментів регулювання діяльності природних монополій у цій сфері. Це вимагатиме реалізації державної політики за такими напрямками [8]: послідовна демонополізація ЖКГ, створення конкурентного середовища і ринку послуг, реструктуризація підприємств і організацій цього сектору, залучення приватних підприємств до обслуговування житлового фонду; надання державної і муніципальної фінансової підтримки процесу модернізації житлово-комунального комплексу на основі сучасних технологій і матеріалів; поетапний перехід на прямі договірні відносини між споживачами та постачальниками комунальних послуг та формування відповідних інституційних структур; цілеспрямоване здійснення ефективної енергоощадної політики, спрямованої на зменшення витрат та втрат енергоносіїв у житлово-комунальному господарстві; запровадження дієвих механізмів реалізації державою контролюючих функцій у сфері ЖКГ, зокрема гарантування захисту прав споживачів житлово-комунальних послуг та відповідності цих послуг єдиним державним стандартам якості, регулювання діяльності природних монополій у сфері ЖКГ, забезпечення дотримання соціальних та екологічних стандартів у діяльності комунальної сфери тощо.

Висновки. Досягнення стабільного стану житлово-комунального господарства в умовах уповільнення їх фінансування можливе за умов використання нових технологій і матеріалів, прийняття інноваційних рішень у будівельному процесі, перенесення досягнень науки у практику на умовах ресурсо- та енергозбереження. Задоволення потреб людини у якісному житті є запорукою її ефективного функціонування та розвитку. Тому залучення ефективних форм управління житлово-комунальним господарством, розвиток демократичних підстав цього процесу є одночасно причиною і наслідком створення можливостей для задоволення людиною житлом та умов проживання.

Урахування особливостей розвитку житлово-комунального господарства як складової соціальної інфраструктури Донецької області сприятиме прийняттю рішень щодо проведення реформ у зазначеній галузі та розробленню інвестиційних проектів на всіх рівнях управління; обґрунтуванню розподілу фінансування на розвиток підприємств житлово-комунального господарства; визначенню обсягів інвестування у житлово-комунальне господарство; визначенню пріоритетів при підготовці проектів річних державних і місцевих бюджетів.

Література

1. Соціальний розвиток України: сучасні трансформації та перспективи / С.І. Бандур, Т.А. Заяць, В.І. Куценко та ін.; за заг. ред. Б.М. Данилишина. — Черкаси: Брама-Україна, 2006. — 760 с.
2. *Антонюк В.П.* Формування інноваційної складової соціальної інфраструктури як умови забезпечення людського розвитку: наук. доп. / В.П. Антонюк, О.Д. Прогнімак; Нац. акад. наук України, Ін-т економіки пром-сті. — Донецьк: ІЕП НАН України, 2011. — 91 с.
3. Про підсумки роботи Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства у 2011 році та основні завдання на 2012 рік: інформаційно-аналітичні матеріали. — К.: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, 2012. — 102 с.
4. *Немець Л.М.* Комунально-житлове господарство як складова соціальної інфраструктури (на прикладі сільської місцевості Донецької області) / Л.М. Немець, К.Ю. Сегіда, О.А. Забірченко, Л.В. Ключко // Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Сер.: Геологія — Географія — Екологія. — 2013. — № 1049, Вип. 38. — С. 142—148.
5. Статистичний щорічник України за 2012 рік / Державний комітет статистики України. — К.: Консультант, 2013. — 572 с.
6. Головне управління статистики у Донецькій області. Статистична інформація. Житловий фонд. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://donetskstat.gov.ua/statinform/GF.php>.
7. *Павлюк К.В.* Розвиток державно-приватного партнерства у сфері житлово-комунального господарства в Україні / К.В. Павлюк, О.В. Степанова // Економіка промисловості. — 2010. — № 1. — С. 172—182.
8. *Мельниченко О.А.* Сучасні концепції подальшого реформування житлово-комунального господарства України / О.А. Мельниченко, В.О. Ващенко // Теорія та практика державного управління. — 2013. — Вип. 1. — С. 10—16.

Стаття надійшла до редакції 11.07.2014 р.