

УДК711.4-112

Р. М. Тригуб,

к.т.н., доцент

*Київський національний університет будівництва і архітектури*

## ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ МІСТ

Анотація: визначено та обґрунтовано шляхи вдосконалення організаційних і процедурних основ процесу державного управління житлово-комунальним господарством України.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, житлово-комунальні послуги, місто, соціально-економічний розвиток.

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) є однією з найбільш значущих підсистем соціально-економічної системи міста, що робить істотний вплив на всі сторони життєдіяльності суспільства. Вартість та якість послуг житлово-комунального комплексу є основними і первинними факторами життєзабезпечення населення міста в загальній системі умов їх комфортного або, принаймні, гідного проживання. Доступність послуг житлово-комунального комплексу на рівні мінімальних соціальних стандартів для всіх членів міської спільноти, нарівні з такими умовами, як забезпеченість продуктами харчування, житлом та ін., є визначальним чинником у системі забезпечення стабільності та сталого розвитку муніципального освіти.

Початок реформ ЖКГ був пов'язаний з реалізацією соціально орієнтованої політики, що робить акцент на перенесення тяжкості реформ на реальний сектор економіки та бюджетів усіх рівнів з спробою розвитку елементів ринкового господарювання. Здійснювалася ця політика в умовах жорсткого обмеження зростання тарифів на послуги житлово-комунального комплексу для населення і випереджаючого зростання тарифів для підприємств та організацій.

Як показала практика, така політика виявилася вкрай неефективною та призвела до погіршення економічного стану сектора реальної економіки, у тому числі галузі житлово-комунального господарства.

Незважаючи на те, що тарифи вартості житлово-комунальних послуг (ЖКП) для населення та підприємств, а також витрати бюджетів всіх рівнів на фінансування ЖКГ постійно зростають, підприємства житлово-комунального комплексу відчувають значні фінансово-економічні труднощі. Існуюча система розрахунків за надані житлово-комунальні послуги у деяких випадках не покриває навіть собівартості. В цих умовах стає неможлива модернізація

технічних і організаційно-технологічних систем підприємств галузі, яка могла б забезпечити зниження вартості та підвищення якості ЖКП. Інвестиційна привабливість муніципального житлово-комунального комплексу низька і може бути підвищена тільки за умов створення ринку житлово-комунальних послуг, що відповідає вимогам ринкової економіки.

На сьогоднішній день, через роки реформ у сфері житлово-комунального господарства багато проблеми і протиріччя тільки загострилися, що вимагає вибору більш активної позиції, ефективних та виважених дій з боку муніципальних органів влади у вирішенні завдань управління розвитком сектора житлово-комунальних послуг. Сформована на державному рівні стратегія реформування ЖКГ в обов'язковому порядку вимагає врахування соціально-економічних особливостей розвитку територій та формування ефективних муніципальних механізмів управління збалансованим розвитком сфери ЖКП.

Державна стратегія розвитку сфери ЖКП повинна розглядатися регіональною і місцевою владою як орієнтир, набір засобів до досягнення якого повинен бути знайдений на місцевому рівні.

Таким чином, змістовною стороною проблеми дослідження є відсутність ефективних механізмів управління розвитком сфери ЖКП на рівні міста з урахуванням місцевих соціально-економічних особливостей розвитку міського співтовариства, забезпечують баланс інтересів суб'єктів економічних взаємовідносин ринку. На нашу думку такі механізми недостатньо опрацьовані, особливо на місцевому рівні управління розвитком даної сфери, що вимагає проведення додаткових досліджень у цій області для наукового опису та обґрунтування методів формування системи економічного регулювання розвитку ринку ЖКП на рівні міста.

Не дивлячись на значну кількість досліджень в області розвитку ринку ЖКП, формування системи економічних механізмів та методів регулювання розвитку ринку ЖКП на місцевому рівні приділено недостатньо уваги, а в сферу наукових публікацій потрапляли лише окремі елементи такої системи.

В цілому ефективність заходів по управлінню розвитком ринку ЖКП міста пов'язана з наявністю:

- 1) обґрунтованої і зрозумілої для населення місцевої стратегії розвитку ринку ЖКП, як взаємопов'язаної системи цілей і завдань, а також механізмів їх досягнення та вирішення;
- 2) адекватних цілей і завдань важелів економічного регулювання розвитку ринку;
- 3) науково-дослідницького інструментарію, що дозволяє сформувати та оцінити ефективність місцевих програм розвитку сфери ЖКП;

4) механізмів своєчасного коригування системи управління розвитком даного ринку з урахуванням реакції керованої системи на керуючі впливи.

Виходячи із сучасної економічної ситуації, що склалась в Україні, владі необхідно забезпечити стійке функціонування житлового сектора, що дасть змогу задовольняти житлові потреби населення без істотної участі центральної влади та використання значних обсягів бюджетних коштів. Роль держави повинна бути обмежена регулюванням відносин в сфері здійснення прав на нерухомість у житловій сфері, встановленням будівельних норм і правил та основних принципів місто-регулювання.

Органи місцевого самоврядування повинні відповідати за утримання і використання муніципального житлового фонду, функціонування та розвиток регіональних об'єктів комунального господарства, створення умов для житлового будівництва.

Проблеми перехідного періоду вимагають участі державної влади як через вдосконалення законодавчої та нормативно-правової бази в житловій сфері і стимулювання проведення на місцях ряду організаційних заходів, так і через безпосереднє використання засобів державного бюджету для вирішення ключових завдань.

На державному рівні повинні здійснюватися такі заходи:

- формування нормативно-правової та методологічної бази проведення державної житлової політики і перетворень у сфері ЖКГ;
- інформатизація процесу збору, аналізу, обробки та зберігання інформації щодо стану ЖКГ;
- забезпечення житлом за рахунок коштів державного бюджету окремих категорій громадян, визначених законодавством;
- проведення роз'яснювальної кампанії серед населення;
- забезпечення моніторингу перетворень у житловій сфері з метою аналізу ситуації, узагальнення позитивного досвіду;
- координація діяльності державних замовників і виконавців заходів реформи.

На рівні органів місцевого самоврядування повинно здійснюватися:

- розвиток житлового законодавства, пов'язаний з реалізацією законодавства на відповідній території;
- проведення перетворень у житлово-комунальній сфері та намічених заходах з урахуванням місцевих особливостей і передового досвіду.

У короткий термін необхідно завершити перехід до реальних договірних відносин між всіма учасниками ринку послуг з управління житловим фондом і його обслуговуванням. Необхідно забезпечити рівний доступ підприємств всіх форм власності на ринок цих послуг на конкурсній основі. Конкурси по

керуванню житловим фондом і його обслуговуванням повинні бути публічними й проводитися із заздальгідь відомою періодичністю.

Таким чином, для рішення основного завдання в області розвитку житлово-комунального господарства необхідно здійснити:

- демонополізацію управління та утримання житлового фонду, забезпечення рівних конкурентних умов для всіх суб'єктів господарювання при наданні житлових послуг;
- створення стійких бездотаційних механізмів фінансування утримання житлового фонду і комунальної інфраструктури при забезпеченні соціального захисту населення з низькими доходами виходячи із установлених єдиних стандартів субсидування громадян;
- посилення можливостей населення впливати на обсяг та якість надаваних ЖКП;
- припинення перехресного субсидування тарифів на комунальні послуги для різних груп споживачів;
- впровадження ефективних методів регулювання діяльності підприємств-природних монополій;
- забезпечення прозорості та прогнозованості процедур зміни тарифів;
- сприяння становленню системи професійної підготовки управляючих ЖФ, розробці і впровадженню методологічної бази такого роду діяльності;
- впровадження енергозберігаючих технологій у ЖКГ;
- забезпечення інвестиційної привабливості галузі для приватних капітальних вкладень на основі вдосконалювання тарифного регулювання й ефективного використання платежів за надавані послуги, створення умов для впровадження енерго- і ресурсозберігаючих технологій;
- розробку нормативно-правової бази для залучення інвестицій, у тому числі у формі концесій, на розвиток об'єктів комунальної інфраструктури, а також залучення кредитних ресурсів, у тому числі зовнішніх позик по програмах міжнародних фінансових організацій;
- вирішення проблеми накопиченої дебіторської та кредиторської заборгованості підприємств ЖКГ, створення механізмів, що не допускає її виникнення в майбутньому.

Висновок: Важливою умовою успішного функціонування усіх складових ЖКГ є прозорість політики державних органів щодо процесу тарифного і цінового регулювання. Для цього необхідно контролювати як фізичні (теплова та електрична енергія, гаряча вода тощо), так і фінансові потоки. Успішне вирішення першого завдання залежить від ефективного автоматизованого контролю параметрів енергоносіїв, що постачаються в будівлі. Контроль теплоносіїв має здійснюватися як на виході з централізованих (районних)

систем, так і на вході до споживачів (автономні лічильники тепла в будинках, індивідуальні лічильники газу, холодної і гарячої води в кожній квартирі).

Забезпечення контролю руху фізичних потоків та температури теплоносіїв дозволить оцінювати обсяги реальних послуг, їхню якість, а також реальні обсяги втрат у мережах постачання. У соціальному плані це створить аргументоване підґрунтя для одержання споживачами компенсацій за неповні й неякісні послуги енергопостачання.

Важливим моментом в ефективності функціонування ЖКГ є забезпеченість галузі висококваліфікованими кадрами, здатними вирішувати проблеми і організовувати роботу на достатньо високому рівні.

#### Література

1. Про стан житлово-комунального господарства України та основні напрямки його реформування: Указ Президента України «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 17 листопада 2006 року» від 16.12.2006 №1093/2006 //zakon1.rada.gov.ua.
2. Про сплату населенням житлово-комунальних послуг у грудні 2005 року. Експрес-інформація Держкомстату України // Держкомстат України. – К., 2014.
3. Загальнодержавна програма розвитку малих міст, затверджена Законом України від 04.03.04 № 1580-ІУ.

#### Аннотація

В статье определены и обоснованы пути совершенствования организационных и процедурных основ процесса государственного управления жилищно-коммунальным хозяйством Украины.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, город, социально-экономическое развитие.

#### Annotation

The article identifies and justifies ways of improvement of organizational and procedural bases of process of state management of housing and communal services of Ukraine.

Keywords: housing and communal services, city, socio-economic development.