

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ

ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

**КОСЯК АНТОНІНА ПЕТРІВНА**

УДК: 332.822.1

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ВІДНОВЛЕННЯ  
МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ РЕГІОНУ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і  
регіональна економіка

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Харків – 2011

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківській національній академії міського господарства Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України.

**Науковий керівник:** кандидат економічних наук, доцент  
**Гелеверя Євгеній Михайлович,**  
Харківська національна академія міського господарства,  
доцент кафедри економіки підприємств міського  
господарства.

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, доцент  
**Ніколаєв Всеволод Петрович,**  
Національний університет ДПС України (м. Ірпінь),  
професор кафедри фінансового менеджменту;

кандидат економічних наук, доцент  
**Юр'єва Світлана Юріївна,**  
Харківська національна академія міського господарства,  
доцент кафедри економіки будівництва.

Захист відбудеться “\_16\_”\_вересня\_2011 р. о \_\_13\_\_ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.089.01 в Харківській національній академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, в залі засідань Вченої ради (конференц-зал № 1).

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий “\_15\_”\_\_серпня\_\_\_\_2011 р.

**Вчений секретар**  
**спеціалізованої вченої ради,**  
**д.е.н., проф.**

**Момот Т.В.**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Аналіз практики функціонування і реформування міських комплексів України свідчить, що задекларована Програма по комплексному відновленню кварталів й мікрорайонів застарілого житла у найближчий час реалізована не буде (мова йде про знесення застарілих будинків перших масових серій та будівництві на вільних ділянках сучасного житла) і існуючий житловий фонд міст ще довго буде слугувати нашим співгромадянам, найчастіше залишаєсь самим найдорожчим майном, яким наші співгромадяни володіють. А тому в сучасних умовах вкрай потрібен відповідаючий існуючим реаліям організаційно-економічний механізм відновлення житлового фонду, який би формував науково-методичне обґрунтування процесу відновлення житла, комплексно і системно враховував усі сторони і аспекти цієї проблеми.

У різні історичні етапи розвитку наукової думки над вирішенням окремих складових даної проблеми працювали відомі вчені Амоша О.І., Ачкасов А.Є., Бабаєв В.М., Бубенко П.Т., Геєць В.М., Гелеверя Є.М., Голіков А.П., Дорогунцов С.І., Дорофієнко В.В., Іванов Ю.Б., Кизим М.О., Васильєва І.М., Карлова О.А., Качала Т.М., Кислощаєв О.Г., Ковалевський Г.В., Крамаренко Г.О., Крупицький М.Л., Куйбіда В.С., Кукса В.П., Макогон Ю.В., Манцевич Ю.М., Ніколаєв В.П., Олійник Н.І., Омельчук В.О., Онищук Г.І., Пономаренко В.С., Семенов В.Т., Семчук Г.М., Сергієнко В.І., Сиротяк Р.М., Тітяєв В.І., Торкатюк В.І., Тянь Р.Б., Шутенко Л.М., Фінагін В.В., Чернишов Л.М., Чечетова Н.Ф., Чумаченко М.Г., Юр'єва С.Ю. та ін.

Разом з тим питання теоретичного, економіко-правового та практичного забезпечення відновлення житлового фонду мають переважно рекомендаційно-декларативний характер і найчастіше представлені в наукових публікаціях у науково-дискусійному викладі. У формуванні нормативно-правової бази щодо відновлення житлового фонду як на загальнодержавному так і на регіональному рівнях практично не враховуються такі чинники як ринок житла, соціальні складові середовища тощо, що значною мірою стримує розвиток конкурентних відносин у житловому секторі економіки регіону та нових сучасних форм управління багатоквартирними будинками.

Зазначені передумови актуалізують тему дисертаційного дослідження, надають йому теоретичну та практичну цінність, підтверджують необхідність наукового обґрунтування нових підходів в організаційно-економічному забезпеченні відновлення житлового фонду, спрямованих на використання організаційно-управлінського, фінансово-правового та навіть владного адміністративного ресурсів у житлово-комунальній сфері міст і регіонів України, що дасть змогу забезпечити подальше використання житлового фонду його мешканцями в сучасних умовах.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційна

робота виконувалась згідно з планами наукових досліджень Харківської національної академії міського господарства, тематична спрямованість яких пов'язана з вирішенням проблем регіональної економіки та реформування житлово-комунального господарства, зокрема у межах держбюджетної науково-дослідної теми «Економічні проблеми розвитку підприємств житлово-комунального господарства: регіональний аспект» (номер державної реєстрації 0107U000248), де автором обґрунтовано концепцію залучення приватного капіталу в процес відновлення житлового фонду регіону й запропоновано шляхи вирішення завдань реформування окремих підприємств житлово-комунального господарства.

В рамках дисертаційного дослідження автор здійснював наукову підтримку прийняття управлінських рішень, спрямовану на вирішення невідкладних проблем економічних трансформацій у житловому секторі економіки міст на регіональному рівні і науково-консультативне забезпечення органів місцевого самоврядування стосовно організаційно-економічних заходів з відновлення міського житлового фонду, брав безпосередню участь у розробці науково-практичних пропозицій стосовно програмного забезпечення реформування і розвитку житлово-комунального господарства м. Харкова і Харківської області.

**Мета і задачі дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є розробка теоретичних, науково-методичних та науково-практичних пропозицій і заходів з удосконалення організаційно-економічного механізму відновлення житлового фонду на регіональному рівні.

Для досягнення поставленої мети у роботі необхідно було вирішити такі задачі:

визначити сутність та організаційно-економічні особливості процесу відновлення міського житлового фонду на регіональному рівні;

з'ясувати генезис розвитку житлового сектора економіки в аспекті формування та відновлення житлового фонду за останнє сторіччя;

розглянути нормативно-правові, соціально-економічні та еколого-економічні проблеми відновлення міського житлового фонду;

представити житловий фонд регіону як продуктивну силу суспільства, капітал та об'єкт для інвестування;

проаналізувати кадрову політику у житловому секторі економіки регіону, визначити чинники й умови, що дозволять підвищити ефективність кадрового потенціалу житлових підприємств у розвитку продуктивних сил в сучасних економічних умовах;

запропонувати напрями удосконалення земельних відносин у регіоні в контексті відновлення житлового фонду та обґрунтувати механізми регулювання розвитку цієї продуктивної сили;

розробити пропозиції щодо удосконалення стратегічного планування відновлення житлового фонду;

дослідити існуючі та обґрунтувати перспективні механізми організаційно-фінансового забезпечення відновлення міського житлового фонду регіону з урахуванням ризиків;

побудувати соціально-економічні моделі відновлення міського житлового фонду регіону та впровадити отримані результати в організацію процесу відновлення житла.

*Об'єкт дослідження* – процес відновлення житлового фонду регіону.

*Предмет дослідження* – організаційно-економічні засади відновлення житлового фонду на регіональному рівні.

**Методи дослідження.** Теоретичною і методологічною основою дослідження стали закони України, укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, місцеві нормативні акти з питань розвитку будівництва й житлово-комунального господарства, а також наукові праці провідних вітчизняних і закордонних вчених-економістів. У процесі проведення досліджень використано дані про роботу будівельних та житлових підприємств України і зокрема м. Харкова, матеріали бухгалтерської і статистичної звітності, а також інформація, отримана при спеціальних обстеженнях, проведених автором.

Дисертаційне дослідження супроводжувалось використанням таких методів: *метод структурно-логічного аналізу і синтезу* – при визначенні головних особливостей та перешкод різних форм відновлення міського житлового фонду на сучасному етапі існування цього процесу; *метод ретроспективного узагальнення* – при дослідженні основних історичних етапів поширення наукової думки стосовно розвитку житлового сектора економіки регіону в контексті процесу відновлення житлового фонду, *статистичні методи* – з метою представлення житлового фонду регіону як капіталу та об'єкта інвестування; *системний підхід* – при вивченні кадрової політики в житловому секторі економіки регіону, що дозволило розглянути ремонтно-будівельне підприємство як соціальний інститут, який поєднує певну множину взаємодіючих соціально-економічних елементів; *графічний метод* – при визначенні взаємовідносини ринків житла та житлових послуг; *метод кореляційно-регресійного аналізу* – при дослідженні можливої участі мешканців у процесі відновлення житлового фонду, *метод економіко-математичного моделювання* – при оцінці витрат регіональних ресурсів, факторів середовища та соціально-економічних наслідків у процесі відновлення житлового фонду.

Основна частина розрахунків виконана за допомогою ЕОМ з використанням програмного забезпечення *EXCEL*.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає у тому, що автором розроблено принципово нові науково-методичні засади удосконалення організаційно-економічного механізму відновлення житлового фонду на регіональному рівні. Зокрема, у дисертаційній роботі

*удосконалено:*

класифікаційні ознаки житлового фонду з погляду управління ним, що дає змогу урахування рівня комерціалізації в процесі відновлення житла;

систему планування відновлення житлового фонду, обґрунтовано необхідність створення системи індикативного моніторингу та запропоновано концептуальні засади його побудови з метою послідовного забезпечення міського і регіонального розвитку;

напрями реформування житлово-комунального господарства регіону в аспекті відновлення міського житлового фонду, які враховують обмеження на витрати регіональних продуктивних сил з одночасним забезпеченням належної якості процесу відновлення житла;

*набули подальшого розвитку:*

організаційно-фінансові механізми участі мешканців в процесі відновлення житлового фонду регіону, що враховують фактори ризиків та дозволяють визначити ступінь доступності складової мешканців у відновленні житлового фонду;

механізми участі громадськості у вирішенні питань відновлення житлового фонду в контексті земельних відносин, що забезпечують більш повний контроль з боку мешканців та дозволяють враховувати соціально-економічні наслідки відновлення міського житлового фонду;

система управління кадровими витратами в житловому секторі економіки регіону, яка на відміну від існуючих враховує типи кадрової політики та забезпечує диференційований підхід до виробництва робіт та послуг з відновлення житлового фонду;

механізми девелоперської діяльності у розвитку продуктивних сил регіону, які представлені сукупністю основних дій різних суб'єктів девелоперської діяльності в різних її варіантах.

**Практичне значення одержаних результатів.** Результати дослідження використані на науково-організаційному, науково-консультаційному, науково-виробничому, науково-методичному та науково-педагогічному рівнях при прийнятті рішень з питань організаційно-економічного забезпечення процесу відновлення житлового фонду регіону. Зокрема на науково-організаційному та науково-консультаційному рівнях – у роботі Постійної комісії Харківської обласної ради з питань паливно-енергетичного комплексу, житлово-комунального господарства, промисловості, будівництва, транспорту, доріг і зв'язку при прийнятті рішень з питань відновлення житлового фонду регіону (довідка № 05-16/4 від 11.01.2011 р.); на науково-виробничому рівні – у практичній діяльності КП «Жилкомсервіс» м. Харкова та його філій, де практичного впровадження зазнали визначені автором чинники й умови, що дозволяють підвищити ефективність кадрового потенціалу житлових підприємств у розвитку продуктивних сил в сучасних економічних умовах і, насамперед, запропоноване наукове обґрунтування необхідності застосування політики кадрових витрат й переваг та оптимізації структурних

зв'язків (довідка № 708/2/07-05/1 від 19.01.2011 р.); на науково-методичному рівні – у роботі Департаменту житлового господарства Харківської міської ради при формуванні пріоритетних принципів, напрямів та заходів з удосконалення організаційно-економічного забезпечення відновлення житлового фонду м. Харкова (довідка № 205/0/90-11 від 18.01.2011 р.); на науково-педагогічному рівні – у викладацькій діяльності автора та керівництві дипломним проектуванням в Харківській національній академії міського господарства (довідка № 12 від 5.01.2011 р.).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційна робота є самостійно виконаною науковою працею, у якій викладено авторські розробки щодо принципів, напрямів та заходів удосконалення організаційно-економічного механізму відновлення житлового фонду регіону. Наукові положення, висновки та рекомендації, представлені в роботі є особистим внеском автора у розвиток економічної науки. Особистий науковий внесок автора у сумісних публікаціях відзначено у відповідному переліку.

**Апробація результатів дисертації.** Результати роботи, висновки і пропозиції автор доповів на міжнародних науково-практичних конференціях з питань регіонального економічного розвитку: «Економічна освіта та наука: досвід та перспективи розвитку» (Харків, 2007 р.); «Проблеми та перспективи розвитку підприємництва» (Харків, 2007 р.); «Сталий розвиток міст. Управління проектами і програмами міського та регіонального розвитку» (Харків, 2008 р.); «Сучасні проблеми і шляхи розвитку інноваційних процесів будівельної галузі» (Харків, 2009 р.); «Сталий розвиток міст. Управління проектами і програмами міського та регіонального розвитку» (Харків, 2010 р.); «Проблеми, перспективи та нормативно-правове забезпечення енерго-, ресурсозбереження в житлово-комунальному господарстві» (Алушта, 2010 р.); «Проблеми, перспективи та методи формування системного енерго-, ресурсозбереження в будівельній галузі» (Харків, 2010 р.); «Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі» (Харків, 2010 р.), а також на засіданні круглого столу регіонального комітету з економічних реформ «Технологічна модернізація економіки і розвиток інфраструктури» (Харків, 2010 р.), де вони були позитивно схвалені науковою громадськістю.

**Публікації.** За темою дисертаційного дослідження опубліковано 17 наукових праць (10 одноосібно), з них 10 робіт у фахових наукових виданнях і 7 тез доповідей загальним обсягом 6,2 друк. арк., з яких автору належить 4,4 друк. арк., що відображають основний зміст роботи.

**Структура та обсяг роботи.** Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Основна частина викладена на 155 сторінках. У роботі наведено 6 таблиць, 16 рисунків, список використаних джерел, що складається з 282 найменувань, 6 додатків.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертації, сформульовано мету і задачі дослідження, розкрито наукову новизну і практичну цінність роботи.

У першому розділі – «Теоретичні засади організаційно-економічного забезпечення відновлення міського житлового фонду» – визначено сутність та організаційно-економічні особливості відновлення міського житлового фонду, з'ясовано генезис та представлено концептуальні принципи відновлення міського житлового фонду, досліджено нормативно-правові, соціально-економічні та еколого-економічні проблеми процесу відновлення житла.

Встановлено, що в процесі відновлення міського житлового фонду гострим питанням постає визначення форм цього процесу: будівництво нового житла на вільних земляних ділянках, ущільнювальна забудова, будівництво нового житла на місцях знесених будинків, реконструкція, капітальний ремонт. Визначені форми відновлення міського житлового фонду мають притаманні кожній формі особливості економіко-правового, соціального та організаційного характеру.

За результатами аналізу літературних джерел виділено історичні етапи розвитку наукової думки стосовно формування та відновлення міського житлового фонду (табл.1).

*Таблиця 1*

### Історичні етапи розвитку наукової думки стосовно формування та відновлення житлового фонду

Період часу	Напрямок дії механізму відновлення житлового фонду	Тип суспільства	Характер участі в механізмі регіональних інститутів
1917-1941 рр.	Формуючо-нарощувальний	Індустріальне	Організація і планування процесів будівництва та розподілу житла, надання преференцій
1945-1991 рр.	Нарощувально-оптимізуючий	Пост-індустріальне	Регулювання та оптимізація процесів будівництва та розподілу житла, надання преференцій
1991-2009 рр.	Модернізуючий	Інформаційне	Регулювання процесів землекористування та законодавче забезпечення інвестування

Головними рисами цих етапів в аспекті організаційно-економічного забезпечення відновлення житла є напрями дії механізму відновлення міського житлового фонду, існуючі типи суспільства та характер участі в механізмі відновлення житла регіональних інститутів.

У роботі представлено концептуальні принципи організаційно-економічного забезпечення відновлення житлового фонду – це принцип доступності житла для всіх громадян та рівності правових гарантій; принцип поєднання самостійності



господарювання та нормативно-правового регулювання функціонування і розвитку будівельної та ремонтно-експлуатаційної галузей; принцип відповідності цін на відновлене житло його якості; принцип відкритості, доступності та прозорості організаційно-економічного забезпечення процесу відновлення житла; принцип гарантій соціального захисту населення; принцип економіко-правового забезпечення; принцип врахування інтересів мешканців.

Сформульовано основні нормативно-правові, соціально-економічні та еколого-економічні проблеми відновлення міського житлового фонду, що гальмують процеси відновлення житла на регіональному рівні, доведено першочерговість їх вирішення. Наголошено, що згідно указу Президента України №1093/2006 «Про стан житлово-комунального господарства України та основні напрями його реформування»: «...зношеність основних фондів суб'єктів господарювання житлово-комунального господарства... унеможливує безпечне функціонування галузі та призводить до виникнення надзвичайних ситуацій техногенного характеру», а тому найважливішим питанням постає екологізація соціально-економічних відносин у процесі відновлення міського житлового фонду.

У другому розділі – **«Аналіз рівня розвитку продуктивних сил відновлення міського житлового фонду Харківського регіону»** – представлено житловий фонд Харківського регіону як капітал та об'єкт інвестування, досліджено кадрову політику у житловому секторі економіки регіону, надано пропозиції щодо регулювання розвитку земельних відносин, як складової в продуктивних силах відновлення житла в регіоні.

Одним з пріоритетних наукових напрямів в житлово-комунальному господарстві є розробка нормативно-правової бази, зокрема щодо класифікації будівель і споруд. Комплексне вивчення цього питання дозволяє класифікувати житловий фонд за певними економічними, нормативними, правовими, соціальними та техніко-технологічними ознаками. Отже нами запропоновано враховувати рівень комерціалізації житла при формуванні механізмів його відновлення.

За даними Головного управління статистики у Харківській області за останні 18 років приріст житлового фонду області становив 9 млн. кв. м загальної площі, або 16,7%, і на початок 2009 р. склав 62,8 млн. кв. м загальної площі. Разом з тим ефективне відновлення житлового фонду майже не проводилось (фінансування капітального ремонту не перевищувало 2-3% від нормативної потреби). В середньому на одного мешканця Харківської області припадає 22,3 кв. м загальної площі (у міських поселеннях – 21,9 кв. м, у сільській місцевості – 24,0 кв. м). Разом з тим нами встановлено, що сьогодні не підпадає під обстеження частка житлового фонду, який раніше належав підприємствам-банкрутам та тим, що припинили діяльність, по якому не визначено власника – на кінець 2008 р. не звітували 77 організацій по 110 звітах, це 805 будинків загальною площею 83,5 тис. кв. м. Проте саме цей житловий фонд сьогодні знаходиться в найбільш катастрофічному стані, з

урахуванням його специфіки вимагає першочергового формування організаційно-економічних заходів щодо його відновлення. В умовах сучасних реалій для забезпечення введення в експлуатацію житла необхідна розробка і впровадження ефективного механізму фінансування житлового будівництва, визначення фінансово-кредитної та іпотечної інфраструктури, приведення будівельного комплексу, інвестиційної та ринкової інфраструктури у відповідність до сучасних вимог ринкової економіки.

Треба відзначити, що майже для половини домогосподарств Харківської області характерне житло, побудоване у 70-80-х роках (49,2%), а частка житла, побудованого у 1991 р. і пізніше, складає лише 5,1%.

За підсумками опитування щодо ступеню задоволеності домогосподарствами Харківської області своїми житловими умовами лише кожні два з п'яти домогосподарств задоволені та дуже задоволені останніми (42,8% всіх домогосподарств) (рис.1).

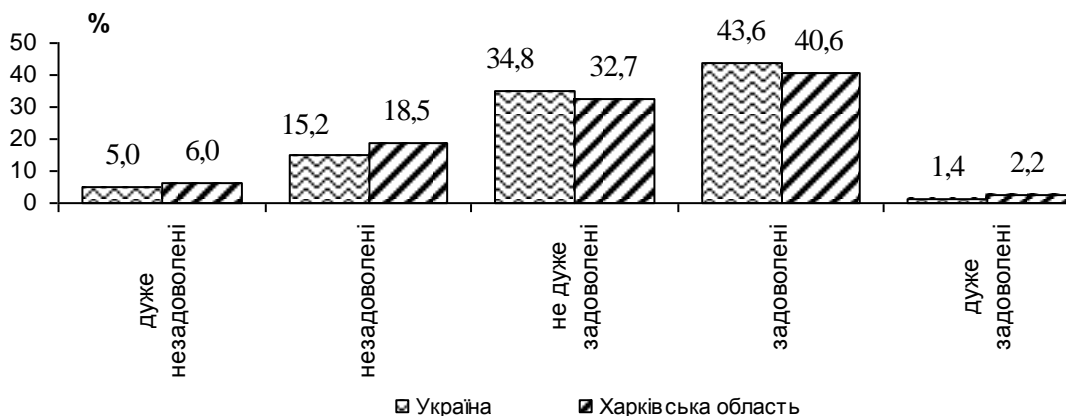


Рис.1. Розподіл домогосподарств за ступенем задоволеності своїми житловими умовами

Рівень домогосподарств дуже незадоволених, незадоволених та не дуже задоволених своїми житловими умовами становили 57,2% – такі показники враховані нами при формуванні ефективного організаційно-економічного забезпечення відновлення житлового фонду. Таким чином можна стверджувати, що Харківська область має потужний фонд міського житла і підтримка його у належному стані, проведення в дію програм та заходів по його відновленню, підвищенню експлуатаційних якостей, рівня зручностей – важлива задача, виконання якої потребує чималих зусиль, фінансових витрат, нового бачення у вирішенні цих проблем та розгляду житлового фонду як капіталу та об'єкта інвестування.

У ході реформування системи міського управління й господарства продовжує залишатися актуальною проблема дефіциту підготовлених до умов ринкової економіки управлінських і робочих кадрів. На підприємствах і організаціях житлового сектора економіки праця залишається не престижною і не привабливою для основної частини міського населення. Крім того, рівень кваліфікації робітників навіть приватних будівельно-ремонтних підприємств у житловому секторі економіки найчастіше не відповідає вимогам замовників: аналіз практики залучення ремонтних бригад у процес відновлення міського житлового фонду мешканцями Харківської області в приватному порядку свідчить, що лише у кожному десятому випадку замовник залишається повністю задоволений якістю виконаних робіт. А тим часом саме від якості будівельно-монтажних робіт багато у чому залежить термін служби різних елементів житлового фонду в процесі його експлуатації. Сформована ситуація вимагає невідкладних стратегічних підходів до організації, управління та навчання персоналу у житлово-будівельному й ремонтно-експлуатаційному секторах житлової сфери. Розглядаючи ремонтно-будівельне підприємство як соціальний інститут, виділено елементи, що становлять його структурні «точки росту» і визначають його як особливе утворення. При цьому зміцнення позицій і подальше зростання кожного з цих елементів супроводжується певними кадровими витратами. В існуючих умовах автором пропонується модель визначення індивідуальної цінності працівника, яка відрізняється від існуючих тим, що в ній вартість людських ресурсів є імовірнісною величиною. У роботі обґрунтовано необхідність використання двох типів кадрової політики підприємств житлового сектора економіки в залежності від підгалузі житлово-комунального господарства та розміру міста.

На сучасному етапі формування ринкових відносин в містобудуванні та землекористуванні України важливою проблемою залишається проблема підвищення економічної ефективності використання територіальних ресурсів населених пунктів у різних сферах господарської діяльності. Так, організаційно-економічне забезпечення процесу відновлення міського житлового фонду потребує визначення на науково-методологічному, інституційному та законодавчому рівнях оптимальних схем використання ресурсу «земля», що дозволить поширитися перспективним напрямом удосконалення регулювання розвитку регіонів. Одним з таких напрямів у регулюванні регіональних земельних відносин є девелоперська діяльність. У дисертації обґрунтовано варіанти організації процесу реконструкції забудованих кварталів з переселенням громадян із застарілого житлового фонду, а також механізм участі мешканців у вирішенні конфліктних ситуацій в процесі реалізації різних форм відновлення міського житлового фонду (рис.2).

**У третьому розділі – «Удосконалення організаційно-економічного механізму відновлення міського житлового фонду регіону» – розроблено перспективні напрями щодо удосконалення організаційно-економічного механізму**



Рис.2. Організаційна схема розв'язання конфліктних ситуацій в процесі відновлення міського житлового фонду

відновлення міського житлового фонду регіону на основі стратегічного планування, розроблено регіональні індикатори глибини передумов соціально-економічного розвитку процесу відновлення житлового фонду регіону, запропоновано механізми організаційно-фінансового забезпечення відновлення міського житлового фонду регіону, здійснено моделювання та запропоновано алгоритм оптимізації процесу відновлення міського житлового фонду регіону.

Визначено, що головною перешкодою в формуванні ефективного організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду є певний набір ризиків кредитування та будівництва житла – ці ризики перешкоджають перш за все розвитку конкуренції на ринку ремонтно-експлуатаційних послуг з відновлення житлового фонду.

З урахуванням специфіки механізму відновлення житлового фонду і основ формування складу середовища у роботі пропонуються соціально-економічні моделі середовища та конкуренції механізму відновлення житлового фонду, а соціально-економічні наслідки відновлення міського житлового фонду пропонується розраховувати за формулою:

$$K_{сен} = K_{диск} \times K_{функ} \times K_{пост} \quad (1)$$

де

$K_{сен}$  – коефіцієнт соціально-економічних наслідків відновлення міського житлового фонду;

$K_{диск}$  – коефіцієнт, враховуючий рівень дискомфорту при відновленні міського житлового фонду;

$K_{функ}$  – коефіцієнт, враховуючий функціональний тип відновлення міського житлового фонду;

$K_{nocm}$  – коефіцієнт, враховуючий поствідновлювальний дискомфорт.

У дисертації вирішена задача економіко-математичного моделювання доступності платежів домогосподарств у відновленні житла від обумовлюючих їх факторів. До таких факторів ми віднесли:

- 1) відсоток пластикових вікон у квартирах в межах одного під'їзду, %;
- 2) відсоток встановлених металевих дверей у квартирах мешканців в межах одного під'їзду, %;
- 3) наявність відновленої вхідної групи у під'їзді (0 – не наявне, 1 – наявне).

Для побудови багатофакторної економіко-математичної моделі доступних для мешканців платежів на відновлення житла від обумовлюючих їх факторів у ході спеціальних обстежень нами була зібрана інформація про 320 домогосподарств у різних районах м. Харкова і значення відповідних факторів.

Модель має вигляд

$$y = 0,007x_1 + 0,008x_2 + 0,54x_3 + 0,17 \quad (2)$$

$$R^2 = 0,94,$$

де  $y$  – доступна для мешканців щомісячна інвестиційна складова на відновлення житлового фонду, грн. / кв. м;

$x_1$  – відсоток пластикових вікон у квартирах в межах одного під'їзду, %;

$x_2$  – відсоток встановлених металевих дверей у квартирах мешканців в межах одного під'їзду, %;

$x_3$  – наявність відновленої вхідної групи у під'їзді (0 – не наявне, 1 – наявне).

Коефіцієнт детермінації  $R^2 = 0,94$  свідчить, що 94% коливань розміру участі мешканців у відновленні житлового фонду обумовлено впливом трьох факторів-аргументів, включених до моделі.

Як об'єкт управління система функціонування міського житлового фонду відноситься до класу багатовимірних, нелінійних, стохастичних систем з розподіленими параметрами, специфічною особливістю яких є їх мережна багаторівнева структура, високий рівень невизначеності структури, параметрів і стану об'єкта управління та зовнішнього середовища, наявність у векторі управління як безперервних, так і дискретних компонентів. Разом з тим ця система є техніко-технологічною системою, що складається з величезної кількості просторово-розподіленого технологічного обладнання, пов'язаного між собою дільницями комунальних мереж, що забезпечують безперервність технологічних процесів надання житлово-комунальних послуг. Як і будь-які техніко-технологічні системи, система функціонування міського житлового фонду характеризується природними процесами старіння і зношування технологічного обладнання. Ступінь старіння і зношування технологічного обладнання і, як наслідок, показники його надійності залежать від умов експлуатації і визначаються трьома взаємозалежними факторами: технічним станом, режимами роботи, рівнем технічного обслуговування. Фактичний прояв цих проблем у системі функціонування міського

житлового фонду наглядно ілюструється зростаючою з року в рік кількістю аварій та збільшенням навантаження на ремонтно-експлуатаційні служби житлово-комунального господарства. Зростання навантаження на одного слюсаря ремонтно-експлуатаційної служби житлово-комунального господарства призводить до зниження оперативності і якості виконуваних ним ремонтно-відновлювальних робіт. При аваріях не тільки витрачається велика кількість ресурсів, але й погіршується екологічна обстановка та різко зростає ймовірність виникнення техногенних катастроф (вибухів, пожеж), що являють собою безпосередню загрозу життю населення міст.

Отже, системний підхід до вирішення проблеми оптимізації системи функціонування міського житлового фонду вимагає не тільки необхідності оптимізації режимів за векторним критерієм, але й оптимізації процесу відновлення міського житлового фонду, що, в свою чергу, є основою і запорукою сталого розвитку продуктивних сил на регіональному рівні.

На вербальному рівні задача оптимізації процесу відновлення міського житлового фонду полягає в такому розподілі навантаження (витрат) на регіональні продуктивні сили, який забезпечить виконання таких умов:

- мінімізувати математичне очікування суми надлишкових витрат регіональних ресурсів на відновлення кожного об'єкта;
- максимізувати ймовірність того, що витрати продуктивних сил на відновлення житлового фонду регіону, перебуватимуть в межах їх наявності, що, в свою чергу, забезпечує мінімізацію ймовірності невиконання в заданий термін відновлювальних робіт, отже – мінімізацію витрат на наступне відновлення міського житлового фонду;
- мінімізувати ймовірність залучення тільки бюджетних коштів (у межах плану) в процесі відновлення кожного об'єкта.

Формальна постановка задачі оптимізації процесу відновлення міського житлового фонду на регіональному рівні має такий вигляд:

$$\sum_{k=1}^K \sum_{j=1}^{N_k} J_{1j1}^{k+}(T) \rightarrow \min_{u \in \Omega_0 \cap \Omega_1} \quad (3)$$

$$\Omega_1 : \quad \min_{j \in K} \min_{j \in L^k} J_{j2}^k(T) \geq \alpha, \quad (4)$$

$$\max_{k \in K} \max_{j \in N^k} J_{1j0}^{k-}(T) \leq \beta, \quad (5)$$

$$\Omega_0 = \bigcup_{k \in K} \Omega_{0k}, \quad (6)$$

$$\Omega_{0k} : M_{\omega} \left\{ c_r q_r(\omega) | q_r(\omega) |^{x_{r-1}} + \sum_{i \in M_1} b_{1ri} c_i q_i(\omega) | q_i(\omega) |^{z_i-1} \right\} = 0, \quad r \in M_2^k, \quad (7)$$

$$M_{\omega} \left\{ P_1^{\alpha}(\omega) - P_r^{\alpha}(\omega) + \sum_{i \in M_1} b_{1ri} c_i q_i(\omega) | q_i(\omega) |^{z_i-1} \right\} = 0, \quad r \in L_{22}^k, \quad (8)$$

$$M_{\omega} \left\{ P_r^{\alpha}(\omega) - P_1^{\alpha}(\omega) + \sum_{i \in M_1} b_{1ri} c_i q_i(\omega) | q_i(\omega) |^{z_i-1} \right\} = 0, \quad r \in N_{22}^k, \quad (9)$$

$$M_{\omega} \left\{ P_1^{\alpha}(\omega) - P_r^{\alpha}(\omega) + \sum_{i \in M_1} b_{1ri} c_i q_i(\omega) | q_i(\omega) |^{z_i-1} \right\} = 0, \quad r \in L_{21}^k, \quad (10)$$

$$M_{\omega} \left\{ P_r^{\alpha}(\omega) - P_1^{\alpha}(\omega) + \sum_{i \in M_1} b_{1ri} c_i q_i(\omega) | q_i(\omega) |^{z_i-1} \right\} = 0, \quad r \in N_{21}^k, \quad (11)$$

$$M_{\omega} \left\{ q_i(\omega) - \sum_{r \in M_2^k \cup L_{22}^k \cup N_{22}^k} b_{1ri} q_r(\omega) - \sum_{r \in L_{21}^k \cup N_{21}^k} b_{1ri} q_r(\omega) \right\} = 0, \quad i \in M_1^k \cup L_{12}^k. \quad (12)$$

при двосторонніх обмеженнях на витрати регіональних продуктивних сил

$$q_j^- \leq M_{\omega} \mathcal{A}_j(\omega) \leq q_j^+, \quad j \in L^k \quad (13)$$

і на соціально-економічні наслідки відновлення міського житлового фонду

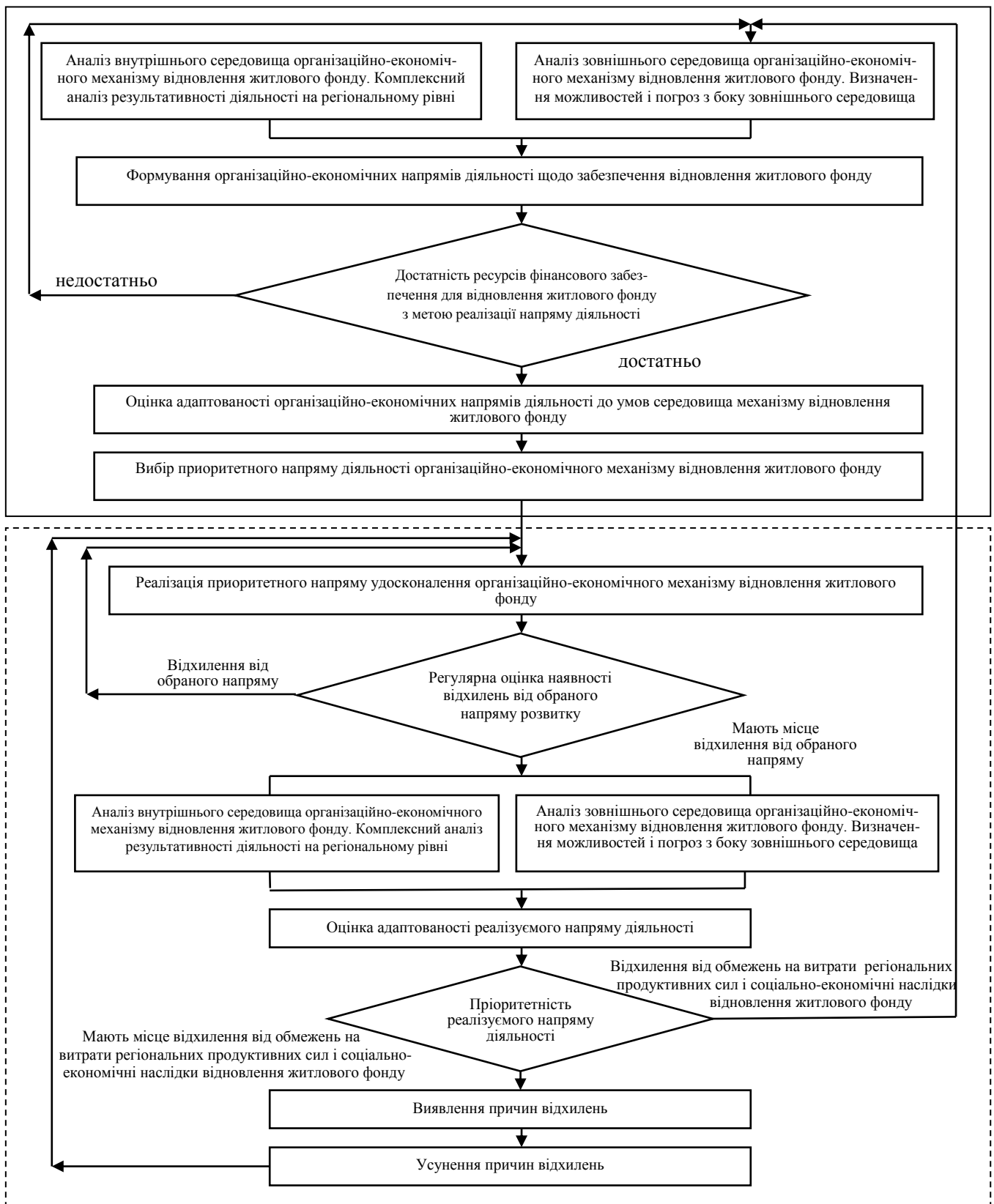
$$P_j^- \leq M_{\omega} \mathcal{P}_j(\omega) \leq P_j^+, \quad j \in N^k, \quad (14)$$

де система рівнянь (7)ч(12) визначає стохастичну модель процесу відновлення міського житлового фонду на регіональному рівні;  $J_{1jl}^{k+}(T)$  – математичне очікування суми надлишкових витрат регіональних ресурсів на відновлення  $j$ -го об'єкта  $k$ -го міста регіону на інтервалі часу  $T$ ;  $J_{j2}^k(T)$  – вірогідність того, що ймовірність витрат продуктивних сил на відновлення житлового фонду  $k$ -го міста на  $j$ -й об'єкт, знаходиться в межах їх наявності на інтервалі часу  $T$ ;  $J_{j0}^{k-}(T)$  – вірогідність виникнення дефіциту регіональних ресурсів на  $j$ -му об'єкті  $k$ -го міста регіону на інтервалі часу  $T$ ;  $q_r(\omega)$  – витрати регіональних ресурсів в  $r$ -й гілці (хорді) дерева графа процесу відновлення житлового фонду;  $P_1^{\alpha}(\omega)$  – наявність регіональних ресурсів в кінці гілки дерева, що є початком процесу відновлення міського житлового фонду;  $P_r^{\alpha}(\omega)$  – наявність регіональних ресурсів в кінці хорди дерева, що є початком процесу відновлення міського житлового фонду;  $c_i$  – використання  $i$ -го ресурсу на відновлення житлового фонду;  $b_{1ri}$  – елемент цикломатичної матриці  $B_1$  графа об'єкта  $G(V, E)$ ;  $M_{12}^k, L_{12}^k, N_{12}^k$  – множини індексів, що відповідають ділянкам житлового фонду  $k$ -го міста;  $M_{\omega} \mathcal{A}_j$  – символ математичного очікування;  $\alpha \geq 0, \beta \geq 0$  – граничні значення відповідних критеріїв.

Задача (3)ч(14) відноситься до класу багатокритеріальних задач нелінійного стохастичного програмування з такою, що не диференціюється, неявно заданою цільовою функцією, розв'язок якої знаходиться у вигляді вирішального правила нульового порядку– детермінованого вектора  $x^* = (\bar{P}_i, \sigma_{P_i}^2, \bar{q}_i, \sigma_{q_i}^2, \forall i \in L^k, \forall k \in K)$ , компонентами якого є математичні очікування та дисперсії регіональних ресурсів і витрат на всіх об'єктах кожного з  $k \in K$  міст регіону.

В результаті проведених в дисертації досліджень розкрито взаємозв'язок критеріїв результативності діяльності механізмів відновлення житлового фонду на стратегічному і тактичному рівнях та визначена послідовність звертання до них в

процесі управління цією регіональною системою (рис.3).



— стратегічний рівень – вирішення економічних (фінансових) питань  
 ---- тактичний рівень – вирішення організаційних (ресурсних) питань

Рис. 3. Організаційно-економічний механізм забезпечення розвитку процесу відновлення міського житлового фонду регіону



## ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання – розробка теоретичних, науково-методичних та науково-практичних пропозицій і заходів з удосконалення організаційно-економічного механізму відновлення житлового фонду на регіональному рівні.

Результати дослідження дозволяють сформулювати такі висновки й пропозиції:

1. Відновлення житлового фонду, як невиробничої частини основних фондів, характеризується необхідністю залучення різних джерел фінансування, а тому гострим питанням постає визначення форм цього процесу: будівництво нового житла на вільних земляних ділянках, ущільнювальна забудова, будівництво нового житла на місцях знесених будинків, реконструкція, капітальний ремонт. Визначені в дисертації форми відновлення житлового фонду мають притаманні кожній формі особливості економіко-правового, соціального та організаційного характеру, які повинні бути покладені в основу організаційно-економічного забезпечення відновлення житла.

2. Досліджено історичні етапи розвитку наукової думки стосовно формування та відновлення житлового фонду, визначено напрями дії механізму відновлення житлового фонду, існуючі при цьому типи суспільства та характер участі в механізмі регіональних інститутів, що відповідають кожному історичному етапу. Дослідження норм діючого законодавства, спеціальної наукової літератури, а також власний багаторічний досвід роботи автора у будівельній та ремонтно-експлуатаційній галузях житлового господарства дозволив представити концептуальні принципи організаційно-економічного забезпечення відновлення житлового фонду у власному викладі.

3. Розглянуто нормативно-правові, соціально-економічні та еколого-економічні проблеми відновлення міського житлового фонду, визначено відповідні суперечності й запропоновано шляхи їх подолання в контексті розвитку продуктивних сил регіону.

4. На відміну від існуючих підходів до розгляду житла як суспільного блага, національного багатства, об'єкта використання тощо представлено житловий фонд регіону як продуктивну силу суспільства, капітал та об'єкт для інвестування. Запропонований підхід дозволяє «увімкнути» мотиваційну складову в організаційно-фінансове забезпечення відновлення житлового фонду.

5. Проаналізовано кадрову політику у житловому секторі економіки регіону, визначено чинники й умови, що дозволять підвищити ефективність кадрового потенціалу житлових підприємств у розвитку продуктивних сил в сучасних економічних умовах. Це, насамперед, застосування політики кадрових витрат й переваг, оптимізація структурних зв'язків, удосконалення навчальних планів і

програм.

6. Запропоновано напрями удосконалення земельних відносин у регіоні в контексті відновлення житлового фонду та обґрунтовано механізми регулювання і розвитку цієї продуктивної сили. Доведено, що участь громадськості в процесі розв'язання земельних конфліктів повинна бути на основі «громадських слухань», а не «громадських вимог».

7. Розроблено пропозиції щодо удосконалення стратегічного планування відновлення житлового фонду. Визначено принципову схему роботи над стратегічним планом відновлення житлового фонду, яка повинна включати три етапи: розробку концепції стратегічного плану; складання стратегічного плану; реалізацію і моніторинг стратегічного плану. Система показників глибини передумов соціально-економічного розвитку процесу відновлення житлового фонду регіону повинна бути націлена на підтримку процесів прийняття рішень на рівні міст і регіонів і, в свою чергу, сприяти вирішенню трьох задач: попереднього аналізу ситуації в регіоні; оцінки очікуваного ефекту від заходів, що пропонуються в програмах; моніторингу і оцінки виконання прийнятих програм.

8. Досліджено існуючі та обґрунтовано перспективні механізми організаційно-фінансового забезпечення відновлення міського житлового фонду регіону з урахуванням ризиків. На відміну від існуючих підходів ці механізми пов'язані з цінами на житло, отже в основі організаційно-фінансових заходів по відновленню житлового фонду повинен бути принцип мінімальної втрати його вартості при доступних капітальних вкладеннях зі сторони мешканців.

9. Побудовано соціально-економічні моделі відновлення міського житлового фонду регіону та впроваджено отримані результати в організацію процесу відновлення житла. Науково обґрунтовано, що державно-приватне партнерство у питаннях відновлення житлового фонду регіону повинне супроводжуватися використанням сучасних інформаційних ресурсів, а організаційно-економічні заходи враховувати обмеження на витрати регіональних продуктивних сил та соціально-економічні наслідки відновлення міського житлового фонду, що забезпечить належну якість відновлення житла та ефективність функціонування механізму організаційно-економічного забезпечення розвитку процесу відновлення міського житлового фонду регіону.

## **СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

### **Статті у фахових виданнях:**

1. Косяк А.П. Сутність та організаційно-економічні особливості процесу відновлення міського житлового фонду / А.П. Косяк // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. праць. Вип. 233. – Дніпропетровськ: Дніпропетровський нац.

ун-т. – 2007. – С. 388-392.

2. Косяк А.П. Концептуальні принципи організаційно-економічного забезпечення відновлення міського житлового фонду / А.П. Косяк // Економіка розвитку. – Х.: ХНЕУ, 2008. – № 1 (45). – С.26-27.

3. Косяк А.П. Організаційно-виробничі засади розвитку процесу відновлення міського житлового фонду / А.П. Косяк // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. праць. Вип. 239. – Дніпропетровськ: Дніпропетровський нац. ун-т. – 2008. – С. 249-253.

4. Косяк А.П. Формування логістичної системи організаційно-економічного забезпечення відновлення міського житлового фонду / А.П. Косяк // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 82. – К.: Техніка, 2008. – С. 196-200.

5. Косяк А.П. Стратегические подходы к совершенствованию управления персоналом в жилищном секторе экономики региона / Е.М. Гелеверя, А.П. Косяк // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 94. – К.: Техніка, 2010. – С. 373-379. *(Особистий внесок: розроблено стратегічні напрями ефективного кадрового супроводження реформ в житлово-комунальному господарстві регіону).*

6. Косяк А.П. Організаційно-економічні передумови оптимального використання земельних ресурсів міст в процесі відновлення житлового фонду регіону / Є.М. Гелеверя, А.П. Косяк // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 96. – К.: Техніка, 2010. – С. 149-156. *(Особистий внесок: розроблено організаційно-економічні моделі оптимального використання земельних ресурсів міст в процесі відновлення житлового фонду регіону).*

7. Косяк А.П. Стратегічне планування механізму відновлення житлового фонду та регіональні індикатори його функціонування / Є.М. Гелеверя, А.П. Косяк // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 98. – К.: Техніка, 2011. – С. 119-128. *(Особистий внесок: науково обґрунтовано етапи реалізації стратегії відновлення житлового фонду регіону).*

8. Косяк А.П. Житловий фонд Харківського регіону як капітал та об'єкт інвестування / А.Є. Ачкасов, Є.М. Гелеверя, А.П. Косяк // Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. № 935. – Харків: ХНУ, 2011. – С. 81-91. *(Особистий внесок: уточнено напрями реалізації програмного забезпечення розвитку житлового господарства на регіональному рівні, сформульовано пріоритетні умови розвитку економіки житлового господарства за рахунок пожвавлення внутрішнього ринку).*

9. Косяк А.П. Соціально-економічні основи розвитку процесу відновлення міського житлового фонду регіону / А.П. Косяк, Є.М. Гелеверя // Економіка розвитку. – Х.: ХНЕУ, 2011. – № 1 (57). – С.57-59. *(Особистий внесок: побудовано економіко-математичні моделі доступних для мешканців регіону платежів на відновлення житла).*

10. Косяк А.П. Організаційно-фінансові аспекти відновлення міського житлового фонду регіону / А.П. Косяк, Є.М. Гелеверя // БизнесИнформ. – 2011. –

№1. – С.75-79. *(Особистий внесок: розроблено алгоритм оптимізації управління процесом відновлення міського житлового фонду регіону).*

### **Матеріали конференцій:**

11. Косяк А.П. Регіональні аспекти підготовки фахівців-економістів для виробничих житлових ремонтно-експлуатаційних підприємств / А.П. Косяк // Матеріали науково-практичної конференції «Економічна освіта та наука: досвід та перспективи розвитку». – Харків: ХНФУ, 2007. – С.49-50.

12. Косяк А.П. Організаційні аспекти розвитку конкурентного середовища в житловому секторі економіки міст / А.П. Косяк // Збірник матеріалів міжнародної науково-практичної конференції «Проблеми та перспективи розвитку підприємництва». – Ч.1. – Харків: ХНАДУ, 2007 – С.47-48.

13. Косяк А.П. Формування логістичної системи організаційно-економічного забезпечення відновлення міського житлового фонду / А.П. Косяк // Матеріали V міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития». – Харків: ХНАГХ, 2008 – С. 279-282.

14. Косяк А.П. Стратегические подходы к совершенствованию управления персоналом в жилищном секторе экономики региона / Е.М. Гелеверя, А.П. Косяк // Матеріали VI міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Устойчивое развитие городов. Управление городским и региональным развитием». – Харків: ХНАГХ, 2010. – С. 34-37. *(Особистий внесок: апробовано авторську модель управління персоналом в житловому секторі економіки регіону).*

15. Косяк А.П. Регуляторы и механизмы ресурсосбережения в жилищном фонде / А.П. Косяк // Матеріали II міжнародної науково-практичної конференції «Проблемы, перспективы и нормативно-правовое обеспечение энерго-, ресурсосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве». – Алушта, 2010 – С. 223-225.

16. Косяк А.П. Проблеми оптимального використання земельних ресурсів міст в процесі відновлення житлового фонду регіону / А.П. Косяк // Матеріали міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Проблеми, перспективы та методи формування системного енерго-, ресурсозбереження в будівельній галузі». – Харків: ХНАМГ, 2010 – С. 86-87.

17. Косяк А.П. Індикативне планування реалізації механізму відновлення житлового фонду на регіональному рівні / А.П. Косяк // Матеріали II міжнародної науково-практичної конференції «Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі». – Харків: ХНАМГ, 2010 – С. 196-198.

### **Анотація**

#### **Косяк А.П. Організаційно-економічний механізм відновлення міського житлового фонду регіону. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2011.

Представлено результати дисертаційного дослідження питань, пов'язаних з удосконаленням організаційно-економічного забезпечення відновлення житлового фонду на регіональному рівні, реорганізацією системи фінансового забезпечення відновлення житла, використанням нових стратегічних підходів до планування відновлення житлового фонду на регіональному рівні, аналізом і оптимізацією використання та розвитку продуктивних сил житлової сфери економіки регіону під час відновлення житлового фонду.

У роботі визначено сутність та організаційно-економічні особливості відновлення міського житлового фонду, з'ясовано генезис та представлено концептуальні принципи відновлення міського житлового фонду, досліджено нормативно-правові, соціально-економічні та еколого-економічні проблеми процесу відновлення житла. Представлено житловий фонд Харківського регіону як капітал та об'єкт інвестування, досліджено кадрову політику у житловому секторі економіки регіону, надано пропозиції щодо регулювання розвитку земельних відносин, як складової в продуктивних силах відновлення житла у регіоні.

Розроблено регіональні індикатори функціонування механізму відновлення житлового фонду на регіональному рівні, здійснено моделювання та запропоновано алгоритм оптимізації процесу відновлення міського житлового фонду регіону, який враховує обмеження на витрати регіональних продуктивних сил і соціально-економічні наслідки відновлення міського житлового фонду.

Ключові слова: житловий фонд, відновлення житлового фонду, фінансове забезпечення відновлення житла, продуктивні сили житлового сектора економіки, соціально-економічні наслідки відновлення житла.

### **Аннотация**

#### **Косяк А.П. Организационно-экономический механизм обновления городского жилищного фонда региона. – Рукопись.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – развитие производительных сил и региональная экономика. – Харьковская национальная академия городского хозяйства, Харьков, 2011.

Основная цель работы состоит в разработке теоретических, научно-методических и научно-практических предложений и рекомендаций по совершенствованию организационно-экономического механизма обновления городского жилищного фонда на региональном уровне путем оптимального использования производительных сил жилищной сферы, что даст возможность улучшить качество жизни населения и обеспечит устойчивое развитие всего жилищно-коммунального хозяйства региона.

В работе определена сущность и организационно-экономические особенности обновления городского жилищного фонда, исследован генезис и представлены концептуальные принципы обновления городского жилищного фонда, рассмотрены нормативно-правовые, социально-экономические и эколого-экономические проблемы обновления жилья. На основании комплексного анализа дана оценка уровню развития производительных сил обновления городского жилищного фонда Харьковского региона, представлен жилищный фонд как капитал и объект инвестирования, раскрыты проблемы кадрового обеспечения в жилищном секторе экономики, определены факторы и условия, которые позволят повысить эффективность кадрового потенциала жилищных предприятий в развитии производительных сил в современных экономических условиях, даны предложения по регулированию развития земельных отношений, как составляющей в производительных силах обновления жилья в регионе.

Разработаны региональные индикаторы функционирования механизма обновления жилищного фонда на региональном уровне, исследованы существующие и обоснованы перспективные механизмы организационно-финансового обеспечения обновления городского жилищного фонда региона с учетом рисков, осуществлено моделирование и предложен алгоритм оптимизации процесса обновления городского жилищного фонда региона, который учитывает ограничения на использование региональных производительных сил и социально-экономические последствия обновления городского жилищного фонда.

На защиту вынесены результаты исследования, связанные с совершенствованием организационно-экономического обеспечения обновления жилищного фонда на региональном уровне, реорганизацией системы финансового обеспечения обновления жилья, использованием новых стратегических и тактических подходов к планированию обновления жилищного фонда на региональном уровне, анализом и оптимизацией использования и развития производительных сил жилищной сферы экономики региона в процессе обновления жилищного фонда.

Ключевые слова: жилищный фонд, обновление жилищного фонда, финансовое обеспечение обновления жилья, производительные силы жилищного сектора экономики, социально-экономические последствия обновления жилья.

## Summary

### **Kosyak A.P. Organization-Economic Mechanism of a Region's Housing Reproduction. – Manuscript.**

This dissertation submitted for a Candidate of Sciences (Economics), speciality 08.00.05 – Productive Forces Location and Regional Economics. – Kharkiv National Academy of Municipal Economy, Kharkiv, 2011.

Results of the dissertation research of issues have been presented. These issues are dealt with organization-economic providing housing reproduction on the regional level, reorganization of the system of housing reproduction financial provision, use of new strategic approaches to planning housing reproduction on the level of a region, analyzing and optimizing development and use of productive forces of regional economic housing sphere during housing reproduction.

Essence and organization-economic peculiarities of an urban housing reproduction have been determined in this research as well as origin and conceptual principles of an urban housing reproduction have been revealed, legal and environmental-economic problems of the housing reproduction process have been treated. Housing of the Kharkiv region as capital and investment object has been presented, personnel policy in the housing sector of the region has been researched, proposals dealt with regulation of land relations as a component of productive forces of housing reproduction have been advanced.

Regional indicators of housing reproduction mechanism performance on the regional level have been developed, a specific modeling has been provided and algorithm of a region's urban housing reproduction process optimizing has been proposed considering limitations of regional productive forces costs and social-economic consequences of an urban housing reproduction.

Key words: housing, housing reproduction, financial provision of housing reproduction, productive forces of housing sector of an economy, social-economic consequences of housing reproduction.

**Косяк Антоніна Петрівна**

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ВІДНОВЛЕННЯ  
МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ РЕГІОНУ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і  
регіональна економіка

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Відповідальний за випуск

д.т.н., проф. Торкатюк В.І.

---

Підп. до друку 02.08.2011

Формат 60x84 /16

Папір офісний

Друк на ризографі.

Ум.-друк. арк. 0,9

Зам. № 7202

Тираж 100 пр.

Безкоштовно

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства

вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: [rectorat@kharkov.ua](mailto:rectorat@kharkov.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи: ДК №4064 від 12.05.2011