

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ М.О. БЕКЕТОВА

ЩЕРБИНА АНДРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК 69.003: 658.157: 330.33.01

**БАЛАНСОВА МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ
ПОСЛУГ З УРАХУВАННЯМ ПЛАТОСПРОМОЖНОСТІ СПОЖИВАЧІВ**

08.00.04 – економіка та управління підприємствами
(за видами економічної діяльності)

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2019

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Державному науково-дослідному інституті інформатизації та моделювання економіки Міністерства економічного розвитку і торгівлі України.

Науковий керівник доктор економічних наук, професор
Ніколаєв Всеволод Петрович,
Національна академія державного управління при
Президентіві України (м. Київ),
професор кафедри публічного управління і
публічної служби.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Божанова Вікторія Юрївна,
ДВНЗ «Придніпровська державна академія
будівництва та архітектури» (м. Дніпро),
професор кафедри менеджменту, управління
проектами і логістики;

кандидат економічних наук, професор
Козик Василь Васильович,
Національний університет «Львівська політехніка»,
завідувач кафедри економіки підприємства та
інвестицій.

Захист відбудеться «10» липня 2019 р. о 10⁰⁰ годині на засіданні Спеціалізованої вченої ради Д 64.089.01 у Харківському національному університеті міського господарства імені О.М. Бекетова за адресою: 61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Харківського національного університету міського господарства імені О.М. Бекетова за адресою: 61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17.

Автореферат розісланий «10» червня 2019 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

М.В. Кадничанський

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ) України у напрямку послаблення ролі держави сформувало галузеву модель ринку зі зростаючим дисбалансом між вартістю послуг і платоспроможністю споживачів.

Так, тривала консервація комунальних тарифів призвела до недофінансування оновлення активів підприємств галузі, підвищила їхні поточні витрати, собівартість продукції та збитки. Стрибокподібне зростання тарифів в останні роки унаслідок подорожчання енергоресурсів і за рахунок включення інвестиційної складової призвело, навпаки, до порушення балансу у бік неплатоспроможності споживачів. Це зумовило необхідність виділення державою величезних комунальних субсидій, які виявились у перспективі непосильними для держави.

Дослідженню ринку житлово-комунальних послуг у специфічних умовах України присвячені роботи багатьох вітчизняних авторів: А.Є. Ачкасова, В.Ю. Божанової, Л.М. Бражнікової, П.Т. Бубенка, Н.І. Верхоглядової, О.А. Гриценко, Н.О. Гури, О.В. Димченко, І.В. Запатріної, Т.М. Качали, В.І. Кравченка, В.В. Козика, Д.Л. Левчинського, Ю.М. Манцевича, Т.В. Момот, В.П. Ніколаєва, Н.І. Олійник, В.О. Омельчука, К.В. Паливоди, В.П. Полуянова та інших, а також російських вчених: В.М. Барінова, В.В. Бузирева, Р.Г. Квачадзе, М.М. Кондратьєвої, І.А. Кузнєцова, Є.Б. Смирнова, Ю.Ф. Сіміонова, С.О. Сітдікова та інших.

Окремі аспекти фінансування, стратегічного управління, реформування ЖКГ досліджувались у статтях і кандидатських дисертаціях українських авторів: Ю.Я. Антонюка, О.М. Білянського, С.М. Гайденка, О.С. Кіндзюр, Н.В. Мороз, П.О. Пантелеєва, О.О. Потапчик, Т.І. Скібіної, В.В. Тітєєва та російських авторів: Т.С. Заводової, С.Б. Козлової, А.Г. Кудрявцевої, Т.М. Харитонової та інших.

Галузеві нормативні документи, програми державного та місцевого рівнів не враховують, однак, невідворотності здійснення значних додаткових витрат на збереження і оновлення житлового фонду, переданого громадянам у власність. Специфічна для України тривала відсутність інвестиційної складової у тарифах на утримання житла, подібно до комунальної інфраструктури, загострила проблему для зношених будинків, зокрема масової забудови, які складають більшу частину житлового фонду і де мешкають бідніші верстви населення.

Відповідно, подальше розбалансування ринку у зв'язку з необхідністю урахування у складі житлово-комунальних витрат домогосподарств вартості капітальних ремонтів і відтворення житлового фонду виявилось недостатньо дослідженим. З іншого боку, з точки зору резерву платоспроможності, не знайшло відображення у наукових працях урахування вартості житлової нерухомості як активів мешканців-власників. Не розкриті у публікаціях і додаткові функції керуючих компаній, орієнтовані на надання послуг з управління платоспроможністю мешканців з урахуванням їх нерухомої власності.

Теоретичні і методичні аспекти практичного вирішення комплексу цих трьох актуальних проблем визначили мету дисертації.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Проведені

дослідження відповідають тематичній спрямованості Законів України «Про житловий фонд соціального призначення», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», а також «Комплексній цільовій програмі підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2016-2020 роки», затвердженої рішенням Київської міської ради від 17.03.2016 №232/232, зокрема у частині «Житловий фонд».

Дисертаційна робота пов'язана з темами науково-дослідних робіт: 1) НДЕІ Мінекономрозвитку і торгівлі України: «Розроблення моделі формування управлінських рішень у галузі інвестиційної політики держави відповідно до визначених пріоритетів» (№ ДР 0111U003942) та «Формування механізму антикризового регулювання та визначення напрямів антикризового розвитку економіки України» (№ ДР 0110U002378), де автором показано незбалансованість ринку житлово-комунальних послуг в Україні, визначено повну вартість утримання будинків, включно з капітальними витратами, запропоновано механізми співфінансування утримання житлового фонду (довідка № 1/59 -1 від 06.09.2018 р); 2) ДНДПМЕ Мінекономрозвитку України «Актуальні проблеми системи державного регулювання економіки» (№ ДР 0116 U008705), де автором розроблено моделі досягнення балансу потреб в утриманні, капітальних ремонтах та відтворенні житла та платоспроможності мешканців як власників нерухомості (довідка № 01/198 від 16.10.2018 р.).

Мета роботи: розробити модель балансу повної вартості житлово-комунальних послуг, з урахуванням капітальних витрат на придбання і утримання житла, і платоспроможності мешканців як споживачів послуг і водночас власників житлової нерухомості, обґрунтувати на цій основі функції керуючих компаній з трансформації управління нерухомістю задля підвищення платоспроможності мешканців.

Завдання роботи:

1) проаналізувати структуру суб'єктів володіння і користування житлом на ринку житлово-комунальних послуг в Україні та за кордоном;

2) дослідити склад суб'єктів господарювання, які виробляють продукцію і надають кінцеві послуги для мешканців та власників житла, виявити причини незбалансованості вартості послуг і платоспроможності споживачів на вітчизняному ринку житлово-комунальних послуг;

3) визначити на основі порівняння вітчизняного і зарубіжного досвіду послуги керуючих компаній (управителів) для мешканців-споживачів і для мешканців-власників житла у балансуванні їх взаємовідносинах з іншими суб'єктами ринку;

4) проаналізувати структуру доходів і витрат споживачів, вартість житлово-комунальних послуг підприємств до та після її стрибкоподібного підвищення, оцінити платоспроможність домогосподарств;

5) оцінити за даними зарубіжної статистики та вітчизняними розрахунками повні витрати домогосподарств в Україні на належне утримання, капітальні ремонти та відтворення житла (будинків);

б) провести вибіркове обстеження технічного стану типових груп будинків та об'єктів-представників, структури мешканців-власників, визначити їхню потенційну платоспроможність та ефективність щодо утримання, капітальних ремонтів та відтворення власного житла;

7) розробити математичну і організаційно-управлінську модель і запропонувати фінансові інструментидосягнення балансу потреб у нормальному утриманні та відтворенні житла і платоспроможності мешканців-власників, з урахуванням вартості їхньої житлової нерухомості і переходу прав власності.

Об'єкт і предмет дослідження. Об'єктом дослідження виступають процеси надання послуг з управління будинками керуючими компаніями у контексті тенденцій розвитку ринку житлово-комунальних послуг.

Предметом дослідження є науково-методичні і прикладні засади досягнення за участі управителів балансу між потребами в утриманні та експлуатації житлового фонду і платоспроможністю мешканців як споживачів житлово-комунальних послуг та власників житла.

Методи дослідження. *Системний підхід* (до ціноутворення на ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності мешканців; до платоспроможності мешканців з урахуванням вартості їхньої нерухомої власності); *організаційний аналіз* щодо функцій управителів як підприємств – керуючих компаній; *фінансовий, економічний та статистичний аналіз, метод порівнянь* (у дослідженні вартості послуг, платоспроможності мешканців, аналізі зарубіжного досвіду); *математичне моделювання*.

Теоретичною основою дослідження є положення економічної теорії щодо відносин власності, теоретичні положення з інвестиційного аналізу, вартості життєвого циклу об'єктів; принципові положення новітніх західних прикладних дисциплін управління об'єктами нерухомого майна; праці вітчизняних вчених-економістів у галузі управління нерухомістю, інвестицій, капітального будівництва, експлуатації житла. Нормативною базою слугують державні нормативні документи, міжнародні стандарти. Інформаційною базою є дані Держстату України, Євростату, Мінекономрозвитку і торгівлі, Міністерства фінансів та Казначейства, Мінрегіону України, а також аналітичні матеріали та результати власних спостережень і розрахунків.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у наступному:

удосконалено:

- балансову модель, яка, на відміну від існуючих, в існуючих умовах розбалансованої кон'юнктури ринку житлово-комунальних послуг урівноважує, з одного боку, повну вартість комунальних і житлових послуг (включно з утриманням і ремонтами будинків) для мешканців як споживачів, а з іншого боку, їхню – платоспроможність як власників житлової нерухомості;

- структуру господарської організації у житловій сфері, яка, на відміну від звичної структури підприємства (власники - менеджмент - активи – споживачі), включає власників, управителів, активи у вигляді житлової нерухомості та споживачів, які, однак, є одночасно власниками;

- підхід до формування повної вартості утримання будинків, яка, на відміну від вартості (тарифу) на обслуговування будинків та прибудинкової

території і надання послуг з управління будинками, включає витрати на капітальні ремонти і придбання житла;

- на додаток до нормативно визначених послуг, які надаються управителями мешканцям, розширення функцій керуючих компаній з охопленням управління нерухомістю мешканців-власників (організації і фінансування капітальних ремонтів та надання низки додаткових послуг);

- науково-організаційне забезпечення утримання і експлуатації будинків за кошти мешканців-власників квартир, і, на відміну від чинного механізму субсидування, доведено можливість формування ефективних власників через послуги управителів і фінансові інструменти трансформації власності мешканців у підвищення їхньої платоспроможності як споживачів послуг;

дістало подальшого розвитку:

- підхід до диференціації платоспроможності мешканців не лише за доходами, як це відбувається відповідно до чинного законодавства, але й з урахуванням розміру, стану і якості житла як активів та потреб у капітальних ремонтах будинків;

- визначення співвідношення між станом будинків, потребами в коштах на їхнє утримання і капітальні ремонти, з одного боку, і платоспроможністю мешканців, з іншого боку, що дає можливість, на противагу некерованості ринку, удосконалити загальнодержавні та регіональні механізми забезпечення громадян житлом і послугами підприємств ЖКГ.

Практичне значення одержаних результатів: для домогосподарств - у можливості обґрунтованого перспективного вибору форм забезпечення житлом і послугами ЖКГ в залежності від їхньої якості і рівня доходів домогосподарства, включаючи вибір щодо володіння житлом з обов'язками його відтворення, або найму житла; для керуючих компаній – у посиленні їхньої ролі у регулюванні ринку житла та житлово-комунальних послуг, в обґрунтуванні потреб у коштах на нормальне поточне утримання та капітальні ремонти будинків; для органів місцевого самоврядування – у можливості підвищення ступеню обґрунтованості програм реформування і розвитку всіх галузей ЖКГ залежно від платоспроможності громадян; для держави – у можливості обґрунтування необхідних заходів зі збереження житлового фонду.

Результати дисертації відповідно до «Комплексної цільової програми підвищення енергоефективності та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста Києва на 2016-2020 роки» у частині «Житловий фонд» впроваджені Комунальним підприємством «Головний інформаційно-обчислювальний центр» Київської міської державної адміністрації при розробці єдиної автоматизованої системи обліку комунальних платежів (довідка № 02-3529 від 12.09.2018), Комунальним концерном «Центр комунального сервісу» при організації роботи єдиної міської служби обслуговування споживчів житлово-комунальних послуг м. Києва (довідка № 02/3601 від 13.09.2018 р.), а також ГО «Платформа комфорту» у навчальному процесі з підготовки управителів (довідка № 1/3 від 05.09.2018 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є завершеною науковою працею, самостійно виконаною автором. У роботах дисертанта викладено

авторський підхід щодо актуальності обраної теми дослідження, одержаних наукових результатів, висновків та обґрунтовані практичні рекомендації.

Апробація результатів дисертації. Результати дисертації пройшли апробацію на науково-практичних конференціях, семінарах: Всеукраїнській науково-практичній конференції за міжнародною участю «Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку» (Київ, 25 травня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Фінансове регулювання зрушень у економіці України» (Мукачево, 18 квітня 2018 р.); III Міжнародній науково-практичній конференції «Фінансово-кредитний механізм активізації інвестиційного процесу» (Київ, 10 листопада 2017 р.); науково-практичному семінарі «Сучасний стан та перспективи вдосконалення оподаткування нерухомого майна в Україні» (Ірпінь, 25 квітня 2014 р.); IV Міжнародній науково-практичній конференції «Сталий розвиток територій: проблеми та шляхи вирішення» (Дніпропетровськ, 1 жовтня 2013 р.); семінарі «Розвиток сектору доступного орендного житла в Україні» (Київ, 23 липня 2013 р.).

Публікації. Результати дисертаційного дослідження опубліковані у 1 розділі колективної монографії; 9-ти наукових статтях (з них: 1 - у закордонному виданні, 3 – у виданнях, включених до міжнародних наукометричних баз, 1 – у електронному виданні); у 4-х збірниках матеріалів науково-практичних конференцій. Загальний обсяг матеріалів, що належать особисто автору дисертації, складає 4,5 др. арк.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається з анотації, вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел (171 найменування на 17 стор.), 2 додатків на 6 стор. Основний текст дисертації складає 181 стор. друкованого тексту, у тому числі 42 таблиці (10 - на окремих аркушах) та 34 рисунки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність та значущість теми для економічної науки і практики управління підприємствами у житловій сфері, визначено мету і завдання дослідження, об'єкт, предмет і методи, наукову новизну, практичне значення результатів, особистий внесок, результати апробації і публікації.

У першому розділі «**Теоретичні і прикладні засади розвитку ринку житлово-комунальних послуг для мешканців і послуг керуючих компаній для власників будинків**» проведено критичний аналіз законодавства України про житлово-комунальні послуги, управління будинками і власність на житло; здійснено огляд наукових публікацій, зарубіжного досвіду.

Зокрема розглянуто національні особливості, пов'язані з безоплатною приватизацією житла і зношеністю будинків, а також появою двоїстої центральної фігури на ринку – споживачів житлово-комунальних послуг, які одночасно є власниками квартир у багатоквартирних будинках (співвласниками будинків), відтак показано внутрішній *дуалізм мешканця як споживача послуг і власника житла*.

При цьому відзначений дискусійний характер чинної моделі володіння і користування житлом в умовах недостатньої платоспроможності громадян, що

ускладнить їм, у доповнення до звичних витрат на житлово-комунальні послуги, виконувати у стратегічній перспективі обов'язки «ефективного власника» з належного утримання будинків і відтворення, придбання житла. Для порівняння наведена структура суб'єктів володіння і користування житлом у країнах ЄС (рис. 1) при тому, що в Україні у власному житлі мешкають 95,5% домогосподарств, наймають у фізичних осіб-власників житла на ринкових умовах - 3,7%, користуються державним і відомчим житлом (умовно соціальним)- 0,8% громадян.

Відмічено також, що здійснені державою раніше капітальні витрати на будівництво приватизованих об'єктів стали так званими «втопленими» коштами, які не знайшли статистичного відображення у подальшому і які оцінюються зарубіжними експертами у 20-25% вартості активів країни. На сьогоднішній день відсутні механізми їхнього залучення домогосподарствами, зокрема через управителів, до економічного обороту, перш за все у сфері утримання, ремонту та експлуатації житла.

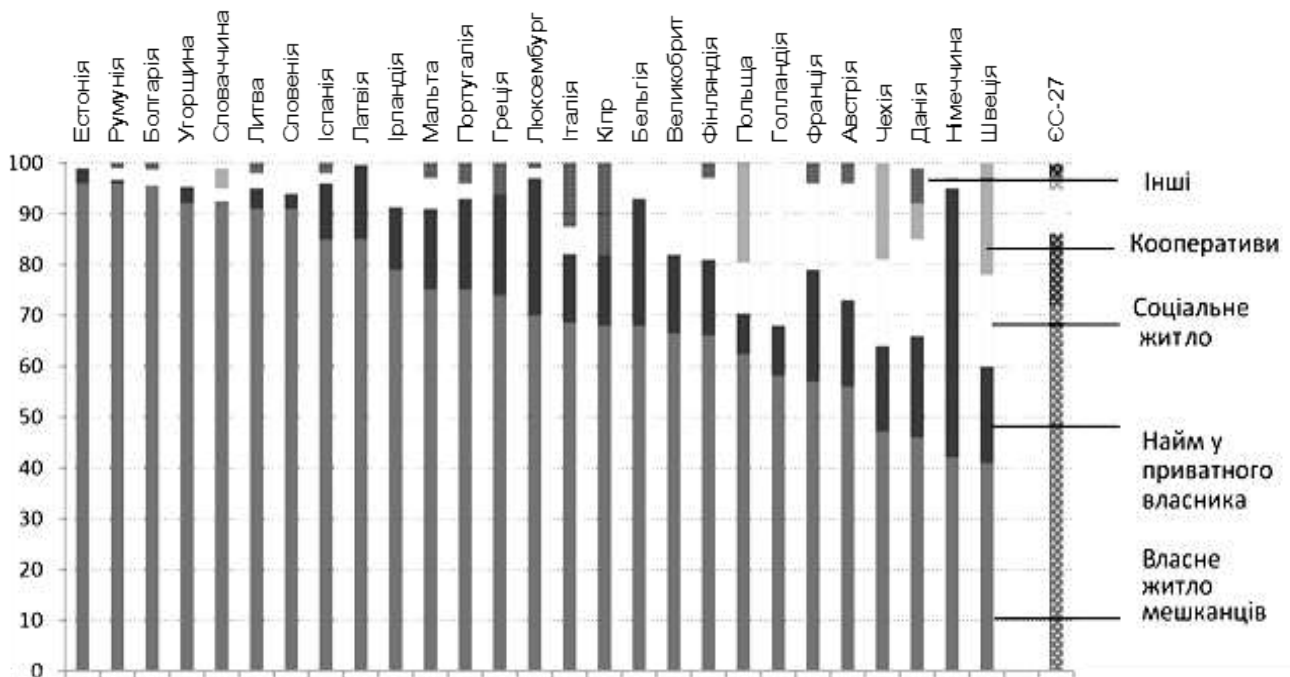


Рис. 1. Структура суб'єктів володіння і користування житлом на ринку житлово-комунальних послуг країн ЄС (складено автором на основі *Housing Europe Review, 2012*)

Додатково розглянуто розмаїття і складність нових відносин мешканців як власників з іншими учасниками ринку у галузі - не тільки житлово-комунальних послуг, але й будівельно-ремонтних робіт, фінансових послуг тощо, обґрунтовано необхідність залучення для цього більш фахових управителів.

Відповідно до концепції сервісної інженерії (*Service Engineering Approach - SEA*) сформульовано задачі розширення функцій управління будинками з орієнтацією на потреби мешканців як власників. Показано тенденції концентрації і спеціалізації відповідних послуг у сучасних зарубіжних компаніях з фесиліті-менеджменту (*Facility Management*) і зроблено попередні висновки щодо наявного дисбалансу: між високими потребами і низькими фінансовими можливостями мешканців як споживачів житлово-комунальних послуг, але їх

високою платоспроможністю як власників житла; між функціями управителів в Україні та у розвинених країнах світу, де додатково передбачені орієнтовані на власників функції управителів щодо капітального ремонту будинків, збереження вартості активів, зниження негативних експлуатаційних впливів на витрати життєвого циклу, ефективного використання простору приміщень та інше.

Розроблено структурну модель *специфічної господарської організації* у житловій сфері «власник – управитель – споживач – власник» (рис. 2). Запропонована модель являє собою модифікацію організаційно-правової форми і структури корпоративного типу, у якій в інституційному оточенні присутні власники, менеджмент, активи як житлова нерухомість, виробничі зв'язки з іншими підприємствами та мешканці, які, однак, на відміну від звичної моделі підприємства, виступають одночасно у ролі споживачів житлово-комунальних послуг. Це визначає як дуалізм інтересів мешканця, так і *два напрями послуг управителів*.

У подальшому розглянуто роль управителя у балансуванні інтересів мешканців-власників і мешканців-споживачів, а відтак – модель балансування ринку житлово-комунальних послуг.

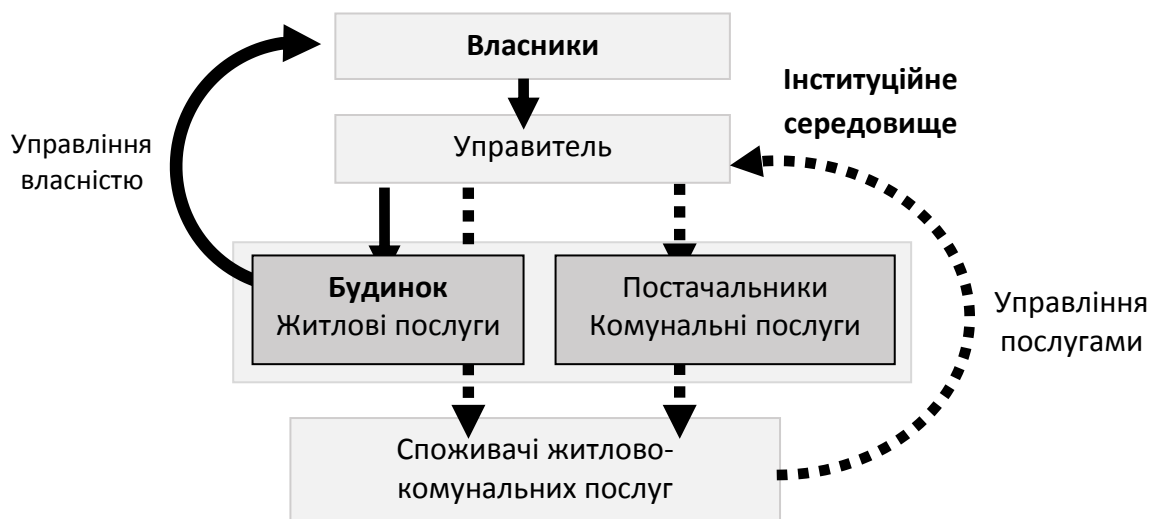


Рис. 2 - Структурна модель специфічної господарської організації «власники – управитель – споживачі – власники» (розроблено автором)

У другому розділі «**Причини і прояв дисбалансу між вартістю послуг житлово-комунальних підприємств і платоспроможністю споживачів**» здійснено поетапний історичний аналіз: падіння платоспроможності мешканців унаслідок зростання комунальних тарифів; необхідності урахування у складі тарифів потреб у капітальних ремонтах житлових будинків; необхідності урахування при оцінці платоспроможності мешканців повної вартості утримання, ремонтів та експлуатації житла включно з його придбанням. У рамках чинного інституційного отчення доведено загальну неплатоспроможність більшості домогосподарств як споживачів житлово-комунальних послуг і їхню неефективність як власників нерухомості, яка не включена до економічних процесів.

На першому етапі аналізу у дисертації наведені результати досліджень

автора з аналізу доходів, витрат та стану житлового фонду міських домогосподарств України до підняття тарифів у 2012-2013 рр.

На цій основі у той час було зроблено прогноз, що якщо тарифи та відповідне фінансове навантаження на домогосподарства суттєво зростатимуть, то і борги населення (неплатоспроможність) також зростатимуть. Альтернативою, як вказувалось, було перенесення частини витрат на державний та місцеві бюджети, але з необхідністю *урахування вартості нерухомості* власників, що було запропоновано уперше. Однак розвиток ринку та інституційного середовища відбувався у протилежному напрямі – перенесення на споживачів витрат з наданням субсидій без урахування нерухомої власності.

У подальшому у дисертації було порівняно вартість лише комунальних послуг у 2013-2014 рр. та у 2017 р. при зростанні цін на енергоресурси та появи інвестиційної складової у комунальних тарифах. Так, вартість послуг центрального опалення зросла у 5,3 рази за 1 Гкал та у 10,1 разів за 1 кв. м; гарячого водопостачання у 4,8 разів; електропостачання у 1,3 – 4 рази залежно від обсягу споживання; газопостачання – у 6,3 рази. Було показано відповідне посилення дисбалансу ринку, піддано критиці систему державних субсидій на сплату комунальних послуг, яка охопила близько половини домогосподарств – без урахування необхідності подорожчання житлових послуг за рахунок ремонтної складової.

На наступному етапі дослідження розглядалися додаткові фінансові обов'язки мешканців як власників нерухомості щодо проведення капітальних ремонтів. Було показано, що потреби у роботах різної складності охоплюють практично всі будинки, побудовані до 1980 р. площею не менше 80% її загального показника, або понад 370 млн кв. м у міському житловому фонді, де мешканці повинні розглядатися як неплатоспроможні. Адже, за вибірковими обстеженнями у м. Києві, для багатоповерхових будинків вартість мінімальних прострочених капітальних ремонтів складає близько 1000 грн з розрахунку на 1 кв. м загальної площі. Відтак у масштабах країни потрібні кошти в обсязі 370 млрд грн. Якщо умовно розподілити ці кошти між 7,2 млн міських домогосподарств, то накопичені потреби додатково до вартості житлово-комунальних послуг складуть у середньому понад 51 тис. грн на одне домогосподарство, що проблематично і соціально не справедливо покривати додатковими субсидіями.

На завешення аналізу платоспроможності мешканців у розділі розглянуто не урахований у вітчизняній статистиці чинник *вартості відтворення* житла. Показано, що західна статистика формування витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги вирізняє поточні витрати мешканців і набагато більші інвестиційні витрати власників, пов'язані як з капітальним ремонтом, так і з придбанням нерухомості (табл. 1).

У європейській статистиці можна бачити, що житлово-комунальні послуги - це основна частина витрат домогосподарств (28,4%), а у цих витратах переважає частка житла, враховуючи умовну ренту, порівняно з комунальними послугами.

Повні житлово-комунальні витрати домогосподарств у сусідніх країнах ЄС

Річні витрати	ЄС	Румунія	Словаччина	Угорщина	Польща
Середні витрати домогосподарств, євро	25016	9623	15041	13504	15263
Житло і комунальні послуги, євро	7107	3462	5084	5460	4986
%	28,4	36,0	33,8	40,0	32,7
1. Житло					
-квартирна плата	1414	62	195	-	119
-утримання та ремонт	279	55	288	148	356
-умовна рента (<i>Imputed Rent</i>)	3340	2237	2027	2619	2169
2. Водопостачання	160	174	100	187	149
3. Водовідведення	27	-	78	166	137
4. Утилізація побутових відходів	33	-	24	24	96
5. Електропостачання	614	339	725	704	570
6. Газопостачання	404	297	644	744	323
7. Рідке паливо	149	0	1	0	7
8. Тверде паливо	95	188	94	223	448
9. Теплопостачання	110	77	583	204	318
10. Інше	209	31	325	229	296

Примітка: Складено автором на основі даних Євростата, 2010 р. (останні опубліковані результати вибірових статистичних спостережень домогосподарств)

Звідси зроблено висновок, що нормальне самозабезпечення власним житлом, його утримання відповідно до технічних, архітектурних, санітарних вимог має коштувати в Україні значно дорожче. У протилежному випадку будинки прискорено руйнуватимуться, що економічно не вигідно ані для власників, ані для держави, але невідворотно без зміни чинної системи приватної власності на житло і управління житлом як наданням мешканцям послуг лише з поточного обслуговування будинків без уваги до управління власністю.

Включення описаної повної вартості до балансування механізму фінансування утримання і відтворення житла власниками за допомогою управителів є завданням наступних розділів дисертації. При цьому у подальшому дослідженні був змінений підхід до аналізу проблеми: від загальних закономірностей і явищ на ринку житлово-комунальних послуг до детального їхнього аналізу на рівні підприємств-управителів, конкретних груп будинків і домогосподарств.

Для цього проведено групування будинків за якістю і вартістю житла. Якісна структура житлового фонду будинків може слугувати одним з факторів підвищення потенційної платоспроможності власників квартир за рахунок операцій з їхньою нерухомістю.

На прикладі конкретної вибірки будинків у центральних районах було

розраховано поточні експлуатаційні витрати мешканців, визначено вартість необхідних капітальних ремонтів будинків; проаналізовано ринкову вартість житла та оренди і підтверджено допущення щодо можливості фінансування належного утримання та експлуатації таких будинків власниками квартир у випадку їх продажу ефективному власнику або надання в оренду.

Так, у 2012 році у Шевченківському районі м. Києва була зібрана інформація по 30 будинках-представниках п'яти груп, які відрізнялися за періодами забудови: I – до 1941 року, II – з 1945 по 1962 роки, III – з 1963 по 1973 роки, IV – з 1974 по 1990 роки, V – з 1991 року по наш час.

Було підтверджено, що навіть при базовому рівні тарифів, який не повністю покривав собівартість послуг, ніби мала місце проблема з їхньою оплатою громадянами, які були власниками квартир. В умовах єдиних на той час тарифів на житлово-комунальні послуги у м. Києві, поточні витрати на оплату різних житлово-комунальних послуг по розглянутих групах будинках різного періоду забудови відрізнялися мало. Середня вартість утримання 1 кв. м загальної площі квартир без ремонтної складової та інвестиційної складової підприємств водопостачання і водовідведення, комунальної теплоенергетики, обленерго, газопостачання становила 7,21 грн. Середня структура витрат у 30 будинках за видами житлово-комунальних послуг наведена на рис. 2, причому квартплата становила значну частину – 32% на фоні невисоких на той час тарифів на комунальні послуги.

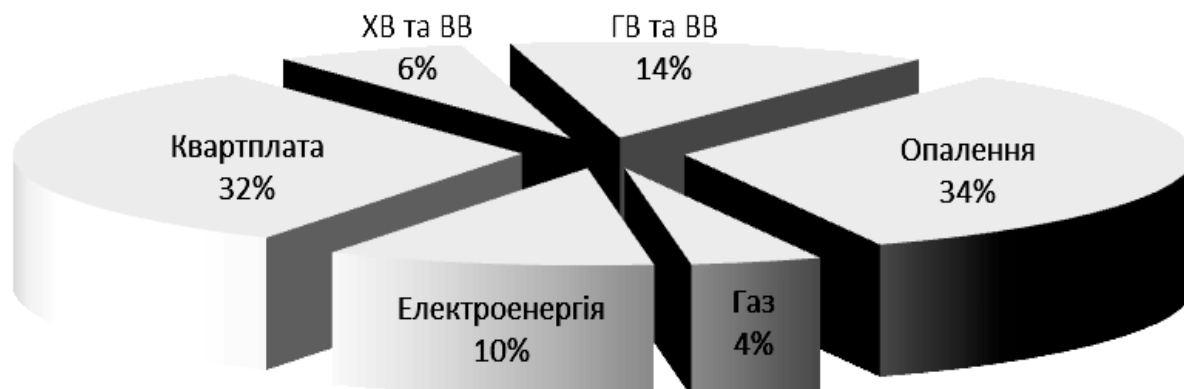


Рис. 3 - Середня структура вартості житлово-комунальних послуг до їх подорожчання (складено автором)

Далі було оцінене фінансове навантаження на домогосподарства щодо їхньої потенційної участі у проведенні капітальних ремонтів будинків. Для цього було проведено обстеження будинків-представників по одному з кожної групи, складені дефектні акти і відповідні кошториси капітальних ремонтів, вартість яких значно відрізнялася (табл. 2). Проаналізувавши у 2012 р. у період піку цін пропозицію квартир на вторинному ринку по м. Києву, було помічено, що у центральному Шевченківському районі середня ціна продажу складала 2 379 дол. за 1 кв. м; ціна місячного найму (оренди) однокімнатної квартири – 612 дол., двокімнатної – 1023 дол., трикімнатної – 1931 дол. Тобто, вартість нерухомості власників квартир у центральних районах могла бути у більшості випадків вагомим ресурсом для фінансування ними капітальних ремонтів.

Потенційне фінансове навантаження на власників квартир при проведенні капітальних ремонтів будинків

№	Вік будинку	Вартість капітального ремонту, грн						Вартість ЖКП	Загальна вартість експлуатації	Збільшення, %
		усього	на рік	на квартиру	на одного мешканця	на 1 кв. м загальної площі квартир				
						усього	на місяць			
1	75	867478	11566	72290	37716	1392	1,55	7,38	8,93	21,0
2	57	3594263	63057	299522	276482	5976	8,74	9,47	18,21	92,3
3	44	1680792	38200	26679	18073	485	0,92	6,73	7,65	13,7
4	35	1890229	54001	26623	10863	484	1,15	7,52	8,67	15,3
5	18	3386921	18816	32567	12361	497	2,30	7,58	9,88	30,3

Примітка: складено автором.

У подальшому розглядалася ситуація у будинках поза центром міста. Для уточнення вартості мінімально необхідного простроченого капітального ремонту для будинків масових серій і питомої вартості з розрахунку на 1 кв. м загальної площі квартир у 2018 р. було здійснене обстеження трьох будинків-представників комунальних керуючих компаній Деснянського, Дарницького та Голосіївського районів м. Києва (табл. 3).

Таблиця 3

Характеристики будинків і вартість ремонтів

Підприємство	КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Деснянського району м. Києва»	КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Дарницького району м. Києва»	КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва»
Адреса будинку	Каштанова, 1/9	Тростянецька, 7	Антоновича, 170/172
Рік	1987	1988	1963
Площа квартир, кв.м	6611,9	16 160,96	2670,9
Вартість ремонту, тис. грн	7 181,8	19 382,2	1930, 5
- на 1 кв. м квартир	1086	1199	723

Примітка: складено автором.

Цей приклад мав на меті аналіз ситуації, коли внутрішні фінансові ресурси і можливості переходу мешканців до дешевшого житла відсутні, але капітальний ремонт будинків доцільний і необхідний. Використовуючи інформацію єдиної автоматизованої системи обліку комунальних платежів про мешканців саме цих будинків (пільги, субсидії, борги) у 2013 та 2018 рр., підтверджено висновок про їхню неплатоспроможність у разі необхідності прийняття рішення про капітальний ремонт (табл. 4).

Характеристика споживачів

Періоди	Кільк. особових рахунків	Загальна площа квартир, кв. м	Опалювальна площа квартир, кв.м	Кількість пільгових особових рахунків	Кільк. отримувачів субсидій	Кільк. борговиків	Нараховано, грн.	Сплачено, грн
Вул. Тростянецька, 7								
01.01.13	265	16 160	15431	85	8	68	157989	127148
01.04.18	266	16 162	15 430	47	55	65	95 884	76 416
Вул. Каштанова, 1/9								
01.01.13	113	6612	6126,8	35	4	20	61 996,75	46 020,77
01.04.18	113	6612	6126,8	22	37	27	40750,86	28885,1
Вул. Антоновича, 170/172								
01.01.13	65	4 338	4 245	15	3	13	19 759	17 811
01.04.18	65	4338	4245	5	10	56	13171	9413

Примітка: складено автором.

У третьому розділі «Балансова модель управління підвищенням платоспроможності споживачів житлово-комунальних послуг як власників нерухомості» показано, що за вище описаних умов виникає необхідність фінансування капітального ремонту з боку приватних інвесторів або бюджету, але з урахуванням і трансформацією нерухомості власників квартир, що має відбуватися за участі фахових управителів.

У подальшому узагальнено можливості підвищення платоспроможності мешанців за рахунок управлінських та фінансових інструментів використання їхньої нерухомої власності, зокрема здійснення капітального ремонту та реконструкції будинків з переходом прав власності до інвестора або громади (формування сегментів відповідно дохідного і соціального житла); зроблено висновки щодо удосконалення системи і функцій управління будинками у цьому напрямі.

У розділі запропонована математична модель - балансові співвідношення, які демонструють, що у разі, коли власник не в змозі експлуатувати, утримувати і відтворювати своє житло, він повинен залишити тільки ту його частину, яку він здатний фінансувати, інша переходить до категорії нерухомості, що потенційно приносить дохід.

Нехай: i - власники; S_i – площа житла власника; C_{it} – нормальні витрати на відтворення 1 кв. м житла i -го власника у t -му періоді (умовна рента); D_{it} – доходи i -го власника у t -му періоді; V_{it} – поточні витрати i -го власника у t -му періоді; $b_{it} = (D_{it} - V_{it})$ – залишок коштів на утримання і відтворення житла; d_{it} – частина доходів, необхідних на утримання і відтворення житла; a_{it} – додаткові кошти для утримання і відтворення житла; P_{it} - площа, яка переходить з особистого користування у комерційне використання; R_t - орендна ставка за 1 кв. м.

Тоді:

$$C_{it} S_i = d_{it} \text{ при } b_{it} \geq d_{it} \quad (1)$$

$$a_{it} = d_{it} - b_{it} \text{ при } b_{it} \leq d_{it} \quad (2)$$

$$P_{it} = a_{it} / R_t \quad (3)$$

Таким чином, зроблено висновок, що при визначенні доходів домогосподарств та при наданні субсидій треба враховувати і наявну власність на житло. Нелогічно надавати грошову допомогу власникам нерухомості на поточні комунальні платежі на користь виробників і надавачів комунальних послуг, допускаючи руйнування багатоквартирних будинків – власності мешканців унаслідок браку у них коштів на капітальні ремонти.

Мобілізація коштів на необхідний капітальний ремонт може бути запропонована власникам і здійснена фаховим управителем разом з фінансовими установами з використанням інструменту *розподіленої іпотеки (Shared Appreciation Mortgage)*. Тут для власника існує можливість трансформації частини (або всієї) вартості його нерухомості в інвестиції у ремонт та модернізацію будинку. При цьому він зберігає право займати відремонтоване приміщення стільки, скільки це дозволяє вартість його майна.

Нерухомість можна використати і для самозабезпечення поточними грошовими коштами, у тому числі – на оплату житлово-комунальних послуг. У цьому випадку управителем може бути організована і запропонована власнику *зворотна іпотека (Equity Release, Reverse Mortgage)*. Тут позичальником укладається угода з фінансовою установою на отримання деяких сум упродовж визначених відрізків часу, або навіть всієї суми одразу. Фактично власник трансформує нерухомість у поточні доходи з правом проживання у помешканні замість його продажу.

У підсумку, у дисертації наведена *організаційно-управлінська балансова модель* (рис. 4).

Модель побудована на основі виявлених відмінностей у структурі та ефективності суб'єктів володіння і користування житлом у ЄС та в Україні (рис. 1), специфіки господарських організацій у вітчизняній житлово-комунальній сфері (рис. 2), інтеграції послуг керуючих компаній для мешканців-споживачів і мешканців-власників, застосування нових фінансових інструментів досягнення балансу, описаного співвідношеннями (1) – (3). Модель показує, що мешканець як неплатоспроможний споживач житлово-комунальних послуг за допомогою здійснення керуючими компаніями нових балансуючих функцій з управління нерухомістю може підвищити свою платоспроможність за рахунок інвестора. Зв'язок «керуюча компанія – мешканці (власники) – інвестори» не виключає того, що саме керуюча компанія може розглядатися у ролі інвестора.

Застосування керуючими компаніями і мешканцями описаної моделі здатне збалансувати потреби у капітальних ремонтах окремих будинків з інвестиціями ефективних власників, а на рівні ринку житлово-комунальних послуг відповідно удосконалити структуру суб'єктів володіння і користування житлом.

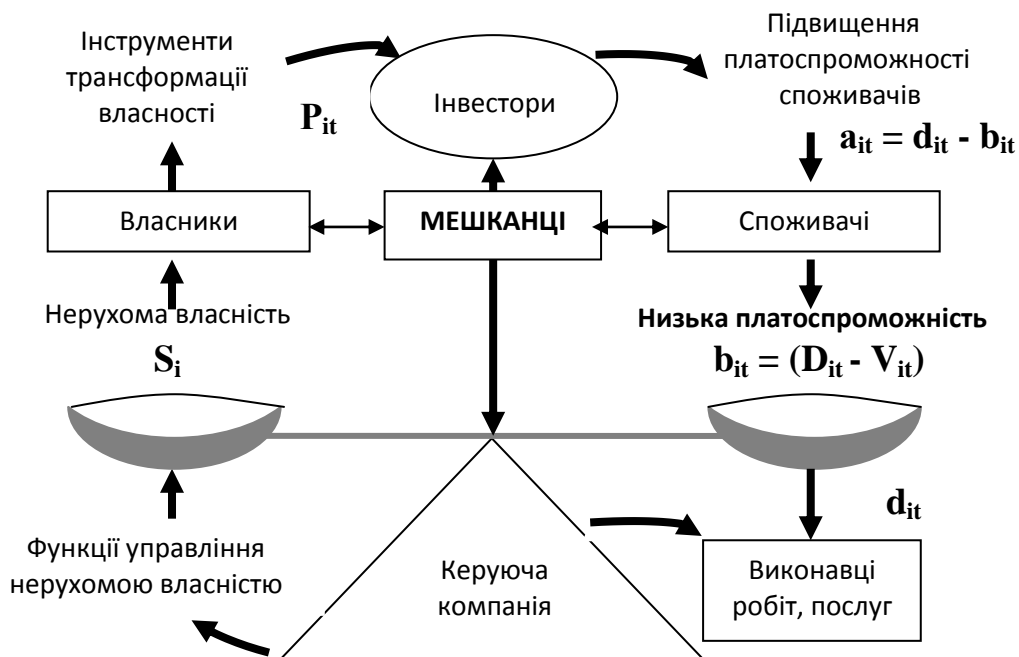


Рис. 4 - Балансова модель і функції управителів у господарській організації «власники – управитель - споживачі – власники» (складено автором)

Це закономірно призведе до появи на ринку приватних керуючих компаній-власників (співвласників) житлової нерухомості (рис. 5), а також комунальних керуючих компаній у сегменті соціального житла, на відміну від сьогодішнього стану.

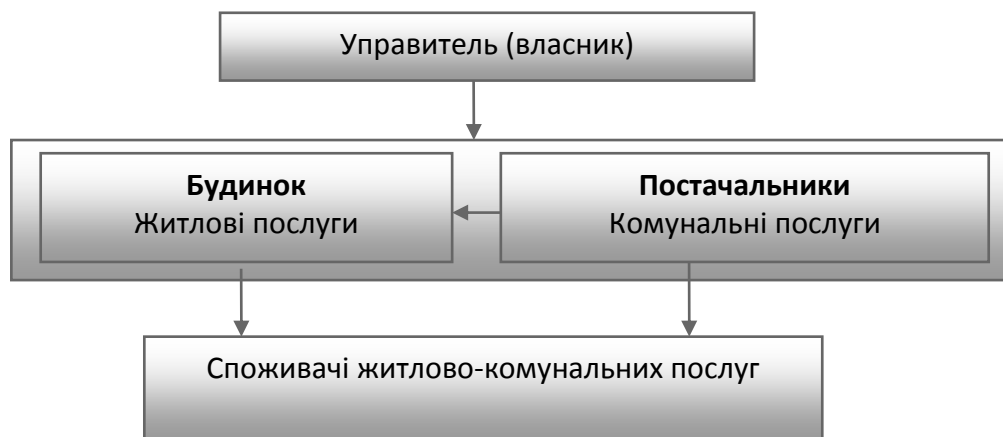


Рис. 5 - Структурна модель господарської організації «управитель (власник) – споживачі» (складено автором)

Бачення автором зміни структури площ володіння і користування житлом у дисертації наступне.

У порівнянні з країнами ЄС (рис. 1), в Україні частка площ власників індивідуальних будинків з певною часткою для найму може скласти близько 50%. Решта площ квартир у багатоквартирних будинках розподіляться на:

- «кооперативне» житло (ОСББ) - близько 10% із зростанням при новому будівництві та падінням при проведенні капітальних ремонтів;

- сформоване за рахунок комунальних інвестицій соціальне житло та житло для найму у приватного власника – разом близько 40% з розподілом 35% і 5% відповідно.

Орієнтовані на власників функції управління будинками наберуть поширення, як і керуючі компанії, у власності яких знаходитиметься житлова нерухомість.

ВИСНОВКИ

1. На відміну від європейських країн, де володіння житлом здійснюють ефективні власники, а житлово-комунальні послуги сплачуються користувачами за повною вартістю, яка покриває придбання і оновлення будинків власниками - ринок житлово-комунальних послуг в Україні має наступні відмінності: мешканцями і споживачами послуг є домогосподарства, які отримали житло у багатоквартирних будинках переважно шляхом безоплатної приватизації, а відтак на ринку немає балансу між розміром і якістю їхнього житла та їхньою платоспроможністю; багатоквартирні житлові будинки, які відносяться переважно до масової забудови 50-х - 80-х років, знаходяться у поганому технічному стані і потребують коштовних капітальних ремонтів та модернізації, загальна вартість яких для власників невідома і до тарифу споживачів не включена; немає джерел фінансування капітального ремонту та модернізації; професійне управління будинками з боку керуючих компаній лише зароджується і направлене на поточне обслуговування будинків і прибудинкових територій.

2. Попри різноманітність суб'єктів на ринку житлово-комунальних послуг, українське законодавство регламентує надання мешканцям обмеженого їх набору: комунальних послуг, послуг з утримання будинків і прибудинкових територій і послуг з управління будинком. Не регламентуючи безпосередньо управлінські послуги для власників будинків, законодавство передбачає низку обов'язків мешканців-співвласників будинків щодо утримання і ремонтів об'єктів та можливість передачі за договорами цих функцій управителям. У результаті відсутності на даний час відповідних управлінських функцій у керуючих компаній на практиці виникає некерована незбалансованість інтересів та платоспроможності мешканців як споживачів послуг і як власників житла зі значним зміщенням уваги до поточних функцій і нехтуванням стратегічними функціями збереження нерухомого майна власників.

3. Це вимагає передачі фаховим управителям складних функцій управління будинками як нерухомістю на усіх стадіях життєвого циклу. У такому випадку у житлово-комунальному господарстві формуватиметься особливий вид господарської організації «власник – управитель – споживач – власник», де функції управителів наблизатимуться за змістом до функцій фесиліті менеджерів у зарубіжних компаніях з управління нерухомістю. Такі підприємства-управителі у своїй економічній діяльності можуть пропонувати на договірній основі й інші

послуги мешканцям, вивчаючи їхні потреби. Відтак управителями з комплексними функціями не можуть бути окремі фізичні особи-підприємці, що обслуговують окремі будинки.

4. Важливою сферою діяльності керуючих компаній повинно бути сприяння споживачам у підвищенні їхньої платоспроможності і власникам – у підвищенні вартості і ефективності використання нерухомого майна. Аналіз платоспроможності мешканців як споживачів житлово-комунальних послуг з урахуванням необхідності оплати їх повної вартості включно з капітальними ремонтами, свідчить, що до стрімкого підвищення тарифів на комунальні послуги 12,6 % міських домогосподарств були неплатоспроможними, а 70% - проблемними у разі подальшого зростання тарифів; а з урахуванням необхідності капітальних ремонтів у 80% багатоквартирних будинків, де проживають бідніші мешканці-отримувачі субсидій, частка неплатоспроможних споживачів перевищуватиме 80%.

5. Західна практика менеджменту і відповідна статистика витрат домогосподарств вирізняє експлуатаційні поточні витрати мешканців та інвестиційні витрати власників, пов'язані з придбанням та капітальними ремонтами будинків упродовж життєвого циклу. Для порівняльного аналізу витрат у різних країнах використовується концепція умовної ренти, коли приведені річні витрати мешканців-власників визначаються за ринковою вартістю найму житла. Статистика свідчить, що витрати на житло значно перевищують витрати на комунальні послуги, разом узяті. При урахуванні придбання та ремонту житла, неплатоспроможними вивилися б переважна більшість домогосподарств України, які на сьогоднішній день є власниками житлової нерухомості. А практика надання масових житлово-комунальних субсидій, які у кінцевому рахунку спрямовуються виробникам і постачальникам комунальних послуг, по-перше, входить у протиріччя з наявною власністю на житло субсидіантів, а по-друге, залишає невирішеною проблему фінансування оновлення житлового фонду.

6. Для оцінки реальних фінансових потреб щодо проведення капітальних ремонтів потрібна репрезентативна статистика, якої в Україні бракує. На місцевому рівні, зокрема, на рівні керуючих компаній має бути проведена інвентаризація житлового фонду, визначений технічний стан будинків, потреби у капітальному ремонті у часі, що дозволить по новому підійти до управління відтворенням житлового фонду. Було обраховано, що середня вартість прострочених мінімальних комплексних капітальних ремонтів багатоквартирних будинків складає близько 1000 грн на 1 кв. м. З розрахунку на 370 млн кв. м житла у міських багатоквартирних будинках, що потребують ремонту, це вимагатиме 370 млрд грн, що вимагає пошуку джерел і механізмів їх залучення.

7. В умовах приватної власності на квартири у багатоквартирних будинках практика пільг та субсидій, державного співфінансування капітальних ремонтів і

практика управління будинками повинні враховувати наявність у власників квартир майна досить високої вартості, яке може бути як джерелом доходів домогосподарств від здачі у найм, так і повинно брати участь у механізмах фінансування утримання будинків. Сегмент таких власників, особливо у великих містах і центральних районах міст, повинен розглядатися як потенційно платоспроможних. Додатково до неплатоспроможних власників гірших будинків мають застосовуватись запропоновані нові схеми фінансування, відомі із зарубіжної практики, наприклад зворотна іпотека чи розподілений кредит.

Розроблена у дисертації модель досягнення балансу на ринку житла і житлово-комунальних послуг передбачає трансформацію вартості житлової нерухомості власників у підвищення їхньої платоспроможності як споживачів житлово-комунальних послуг. У реалізації моделі та застосуванні її інструментів ключова роль належатиме керуючим компаніям з розширеними функціями та послугами з управління житловою нерухомістю мешканців-власників.

Такі компанії у випадку інвестування власних коштів у капітальний ремонт, модернізацію та реконструкцію будинків можуть набувати у перспективі у власність нерухомість, яка перебуває у їхньому управлінні, що сформує тип підприємства «управитель (власник) - споживач».

НАУКОВІ ПРАЦІ, В ЯКИХ ОПУБЛІКОВАНО ОСНОВНІ НАУКОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДИСЕРТАЦІЇ

Розділи у колективних монографіях

1. Щербина А.А., Сафіуліна К.Р., Саркісова К.М., Юрченко І.А. Технології впливу на платіжну поведінку споживачів: *монографія*. Харків: Харківський держ. ун-т харч. та торгівлі, 2011. 175 с.

Наукові праці у виданнях іноземних держав або у виданнях України, які включені до міжнародних наукометричних баз

2. Щербина А.А., Николаева Т.В. Механизм эксплуатации жилищного фонда в условиях реформирования коммунального хозяйства постсоциалистических стран // *Международное право и проблемы интеграции*. № 4 (28). Баку: БГУ, 2011. С. 255-261. (*Зарубіжне видання*) (*Особистий внесок автора: балансова модель фінансової забезпеченості власників та необхідності витрат з експлуатації та утримання ними об'єктів житлової нерухомості для особистого та комерційного використання*).

3. Щербина А.А. Економічні моделі ринку житла і житлово-комунальних послуг // *Научний взгляд в будуще*. Выпуск 8. Том 2. Одесса: Куприенко С.В. 2018. С. 70-79. (*РИНЦ, Science Index, Index Copernicus.*)

4. Щербина А.А., Ніколаєв В.П. Управління утриманням житлового фонду неефективних власників будинків // *Науковий вісник Мукачівського державного*

університету. Серія: Економіка. – Мукачів: МДУ, 2018. – Випуск 1(9). – С. 11-18. (РИНЦ, Research Bibl, SJIF, CiteFactor, Академія Google, InfoBase Index, Index Copernicus, Genamics JournalSeek, ACNP Catalogue) (Особистий внесок автора: запропоновані нові управлінські та фінансові рішення на рівні підприємств-управителів щодо операцій з нерухомістю власників будинку із урахуванням необхідної підтримки з боку місцевої і центральної влади)

5. Щербина А. А. Функції управителя будинку: українська специфіка, міжнародна практика і тенденції // *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. Серія: "Економічні науки". 2018. №4. С. 35-42. DOI: 10.25313/2520-2294-2018-4-3697. (РИНЦ, Science Index, Index Copernicus).

Статті у наукових фахових виданнях України

6. Щербина А.А., Пантелеєв П.О. «Інфраструктурна пастка» у житловій сфері України: техніко-економічні та споживчі оцінки // *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*: зб. наук. праць. - К.: КНУБА, 2012. - Вип. 30. - С. 71-82. (Особистий внесок автора: споживчі оцінки явища «інфраструктурної пастки»)

7. Щербина А.А. Вартісний аналіз повних експлуатаційних витрат у багатоквартирних житлових будинках // *Будівельне виробництво*. Міжвідомчий науково-технічний збірник – К.: НДІБВ, 2014. - № 56.- С.119-124.

8. Щербина А.А. Платоспроможність домогосподарств і стан житлового фонду // *Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України*. Електронне наукове фахове видання. - 2014. - № 2. - С. 218-235. – Електронний ресурс. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/znpnudps_2014_2_21.

9. Щербина А.А. Структура учасників ринку і формування пропозиції послуг у житловій сфері // *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин* : зб. наук. пр. – К. : КНУБА, 2017. – Вип. 35, Ч. 2(1). – С. 14-25.

10. Щербина А.А., Ніколаєв В.П. Модель ринку житла і житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів /, А.А. Щербина // *Будівельне виробництво* : міжвідомчий наук.-техн. зб. – К. : НДІБВ, 2017. – № 63/3/2017. – С. 34-41. (Особистий внесок автора: запропоновані нові управлінські та фінансові моделі та механізми, а також необхідні інституційні перетворення, які сприятимуть підтриманню ЖКГ, запобігатимуть прискоренню руйнування житлового фонду)

Праці апробаційного характеру

11. Щербина А.А., Пантелеєв П.О. Капітальні ремонти - основна складова вартості утримання житла // Матеріали IV міжнар. наук.-практ. конф. «Сталий розвиток територій: проблеми та шляхи вирішення». – Дніпропетровськ: 2013.- С. 262-264.

12. Щербина А.А., Пантелеєв П.А. Ціна власності на житло і фінансова спроможність громадян: проблема балансу» // Фінансово-кредитний механізм активізації інвестиційного процесу. III Міжнар. наук.-практ. конф. 10 листопада 2017 р. КНЕУ. – Електронний ресурс. - Режим доступу: http://fef.kneu.edu.ua/ua/depts7/k_bankivskyh_investicij/rez_konf_2017/.

13. Щербина А.А. Фінансово-кредитні механізми операцій з житлом неефективних власників // Фінансове регулювання зрушень у економіці України: збірник тез доповідей учасників II Міжнар. наук.-практ. Інтернет-конф., Мукачево, 18 квітня 2018 р. – Мукачево: Вид-во МДУ, 2018. – С. 108-109.

14. Щербина А.А., Ніколаєв В.П. Державне регулювання ринку послуг з управління будинками // Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку : матеріали щорічної Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю, Київ, 25 травня 2018 р.): у 5-ти томах / за заг. ред В.С. Куйбіди, М.М. Білинської, О.М. Петроє. – Київ: НАДУ, 2018. – Т.2. - С. 72-73.

АНОТАЦІЯ

Щербина А.А. Балансова модель розвитку ринку житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – Економіка і управління підприємствами (за видами економічної діяльності). – Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова. – Харків, 2019.

У дисертції досліджено дисбаланс ринку житлово-комунальних послуг в Україні: невідповідність витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги їхній платоспроможності, зокрема з урахуванням необхідних капітальних ремонтів та перспективи відтворення житла; обмеженість пропонованих житлових послуг поточним обслуговуванням будинків без урахування інвестиційно-будівельних процесів і відповідних функцій та витрат мешканців як власників житла. Обґрунтовано необхідність включення вартості нерухомості власників квартир до механізмів фінансування і державної підтримки мешканців, доцільність розширення договірних послуг з управління будинками до орієнтації на мешканців як власників житлової нерухомості.

Запропоновані математична і організаційно-управлінська балансові моделі ринку житлово-комунальних послуг, методи та інструменти використання

вартості нрухомості для підвищення платоспроможності мешканців як споживачів житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: житло, послуги, мешканці, споживачі, управління, платоспроможність, власність, знос, капітальний ремонт.

SUMMARY

Shcherbyna A.A. Balance model of housing and municipal services market development considering consumers' solvency. - Manuscript.

Thesis for the scientific degree of a candidate of science in Economics in specialty 08.00.04 - economics and enterprise management (by economic activities). - O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv. - Kharkiv, 2019.

The dissertation examines the disbalance of the household's housing and utility services expences on the Ukrainian market: the discrepancy between the cost of housing and utility services and consumer's solvency, taking into account the necessary capital repairs and future reproduction of housing; limitation of the offered management services for the tenants by the current houses maintenance functions without taking into account investment-building processes and corresponding functions and expenses for housing owners. In the course of the study, the legislation of Ukraine is analyzed, the functions of current maintenance of houses and land are shown compared to the uncertainty of strategic functions of capital repairs and reconstruction of buildings. On the other hand, it is shown that the law obliges the public authorities to ensure the normal technical condition of the house, to conduct its examination, overhaul and reconstruction, which requires the involvement of professional managers. Their functions should be significantly improved in conditions when residents act simultaneously as consumers of services with limited solvency and as apartment owners and co-owners of apartment buildings.

The relevant scientific and practical approaches and functions of the Facility Manager and the Property Manager abroad are analyzed. Based on the research of Ukrainian and foreign authors, typical management specialization is shown in the areas of building management, organization of standard housing and utility services (water supply, energy supply, household waste management, etc.) and real estate management. It is proved that under these conditions the interests of the residents-owners and the functions of professional managers should cover all three specified areas.

Trends in tariffs for utilities due to rising energy prices and reduced consumer solvency, as well as the need for capital repairs and housing purchases in the future, which will further reduce solvency, are considered. In contrast to the expansion of consumer subsidies, it was proposed to take into account the value of their real estate when financing capital repairs. The necessity to include the owner's housing property value into financing mechanisms and state support of residents, the expediency of expanding contractual services for housing management towards orientation on residents as owners is substantiated.

The mathematical and organizational-management balance models, methods and tools for using of property value to increase the resident's solvency as consumers of services are proposed. Taking into account the implementation of the model, the tenure ownership and use structure in Ukraine has been predicted and compared with the EU countries.

Keywords: housing, services, tenants, consumers, management, solvency, property, depreciation, major repair.

Підп. до друку 10.06.2019. Формат 60×84 1/16
Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 0,9
Зам. № 10105. Тираж 100 пр.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 5328 від 11.04.2017.