

МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ І ТОРГІВЛІ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ІНФОРМАТИЗАЦІЇ
ТА МОДЕЛЮВАННЯ ЕКОНОМІКИ

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

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ЩЕРБИНА АНДРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ

УДК 69.003: 658.157: 330.33.01

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

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

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ А.А. Щербина

Науковий керівник - Ніколаєв Всеволод Петрович, доктор економічних наук,
професор

Київ – 2019

АНОТАЦІЯ

Шербина 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 та управління підприємствами (за видами економічної діяльності). – Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова. – Харків, 2018.

У дисертації загалом досліджено дисбаланс ринку житлово-комунальних послуг в Україні: невідповідність вартості комунальних послуг платоспроможності споживачів, обмеженість пропонованих житлових послуг поточним обслуговуванням будинків без урахування інвестиційно-будівельних процесів і відповідних функцій та витрат власників житла. Обґрунтовано доцільність розширення договірних послуг з управління будинками до орієнтації на мешканців як власників житлової нерухомості. Запропоновані моделі, методи та інструменти використання вартості нерухомості для підвищення платоспроможності мешканців як споживачів житлово-комунальних послуг.

Розглянуті економічні моделі ринку житла і житлово-комунальних послуг у історичному контексті (в умовах економічного розвитку, кризи та стабільності), їхня сучасна реалізація у ЄС. Проаналізована структура власності на житло і форми державної підтримки у житловому забезпеченні країн ЄС та України. Проведені співставлення з економічними умовами країн. Ураховуючи штучність формування інституту приватної власності у житловій сфері, низькі темпи житлового будівництва, зношеність житлового фонду, низький рівень доходів громадян - зроблений висновок щодо неможливості домінування приватної власності на житло, необхідності посилення ролі держави у створенні житлового фонду соціального призначення.

На початку проводиться аналіз форм власності, функцій і послуг суб'єктів господарювання у житловій сфері. На відміну від аналізу вартості послуг на основі цін і тарифів, показано, що вартість утримання та експлуатації житла для споживачів має покривати інвестиції та поточні витрати усіх безпосередніх та опосередкованих виробників та надавачів послуг упродовж життєвого циклу з подальшою реновацією будинків. Виходячи з цього, обґрунтовуються об'єктивні вимоги до аналізу попиту-пропозиції на ринку житлових послуг.

Досліджуються групи домогосподарств, які відрізняються за доходами та житловими умовами. Аналізується частка житлово-комунальних послуг у структурі їхніх витрат. Розглядається проблема попиту на житлово-комунальні послуги як спроможності фінансування домогосподарствами утримання та експлуатації житлових об'єктів. Приділяється увага перспективним механізмам фінансування в умовах накопичених інвестиційних потреб житлового господарства.

Показано, що на фоні підвищеної уваги держави до підтримки платоспроможності населення щодо оплати комунальних послуг підприємств-монополістів проблеми будівництва і утримання житла залишились перекладеними на неефективних (фінансово не спроможних) мешканців-власників квартир і співвласників будинків. Ураховуючи зношеність житлового фонду, виникла небезпека його прискореного руйнування. Досліджені проблеми скорочення нового житлового будівництва, відставання з капітальними ремонтами наявного житлового фонду і наближення критичної зношеності більшості будинків, введених 30-60 років тому; погіршення якості, підвищення вартості житлових послуг; падіння платоспроможності громадян, відсутності достатніх коштів у бюджетах усіх рівнів. Новизна дослідження полягає в оцінці масштабу необхідних витрат та інвестицій задля нормального утримання житлових будинків, доведенні проблематичності їхнього залучення при чинних відносинах власності і відособленості управління до рівня окремих будинків.

Задля формування «ефективного власника» у житловій сфері обґрунтовані обмежені можливості поширення спільної власності на житлові будинки як переважної форми домоволодіння. Практичне значення мають запропоновані нові управлінські та фінансові рішення на рівні підприємств-управителів із урахуванням необхідної підтримки з боку місцевої і центральної влади. Показана необхідність масових обстежень стану будинків і пропозиції управителями гнучких форм їхнього подальшого утримання і ремонтів.

На прикладі житлового фонду комунальних житлово-експлуатаційних підприємств Шевченківського району м Києва по групах будинків різних строків експлуатації проведено аналіз поточних платежів власників квартир за житлові та комунальні послуги. Додатково визначені фінансові потреби у капітальному ремонті будинків-представників кожної групи, розрахована повна вартість їхньої експлуатації, а також питомі показники на одиницю площі. Проаналізовано ринкові ціни на житло в обраних будинках. Наведені висновки та рекомендації щодо врахування вартості житлово-комунальних послуг і потреб у ремонті будинку у вартості квартир при купівлі-продажі; врахування ринкової вартості квартир при визначенні джерел та механізмів фінансування капітальних ремонтів будинків, а також при наданні пільг та субсидій громадянам.

У ході дослідження аналізується законодавство України, відзначається другорядність поточних функцій з обслуговування будинків і прибудинкових територій, покладених на управителів законом «Про житлово-комунальні послуги» порівняно з невизначеними стратегічними функціями щодо утримання, капітальних ремонтів і реконструкції будинків. З іншого боку, показано, що закон «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» зобов'язує співвласників забезпечувати нормальний технічний стан будинку, проводити його обстеження, капітальні ремонти і реконструкцію, що вимагає залучення до цього професійних управителів. Їхні функції мають бути суттєво вдосконалені в умовах, коли мешканці виступають одночасно і як споживачі послуг з обмеженою

платоспроможністю і як власники квартир і співвласники багатоквартирних будинків.

Аналізуються відповідні науково-практичні підходи і функції фесиліті менеджерів (Facility Manager) та менеджерів нерухомості (Property Manager) за кордоном. На основі досліджень українських і зарубіжних авторів показана типова спеціалізація менеджменту за сферами: управління будівлею, організація надання стандартних житлово-комунальних послуг (водопостачання, енергопостачання, поводження з побутовими відходами тощо) і управління нерухомою власністю. Доведено, що за цих умов інтереси мешканців-власників і функції професійних управителів мають охоплювати усі три вказані сфери.

З урахуванням тенденцій розширення функцій менеджменту з орієнтацією на різні категорії мешканців (Service Engineering Approach) показана можливість пропозиції управителями низки додаткових послуг з залучення державної допомоги, використання площ власників житла, реалізації інноваційних фінансових інструментів.

Зроблений висновок про необхідність суттєвого поглиблення підходів українського законодавства, методології і практики діяльності підприємств-управителів до забезпечення надання усього спектру технічних, фінансових та інших послуг мешканцям для підвищення їхньої платоспроможності і ефективності як власників житлової нерухомості.

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

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, 2018.

In general, the disbalance of the housing and municipal services market in Ukraine has been investigated: the disbalance in the value of municipal services with consumers' solvency, the limited supply of services to tenants by the current maintenance of houses, without taking into account investment and construction processes and the respective functions and costs of homeowners. The expediency of expansion of contract services for the management of houses with orientation towards residents as owners of residential real estate is substantiated. The models, methods and tools for using the cost of real property to increase the solvency of residents as consumers of housing and communal services is proposed.

The economic models of the housing and communal services market in the historical context (in terms of economic development, crisis and stability), their modern implementation in the EU are considered. The structure of housing ownership and forms of state support in housing maintenance in EU countries and Ukraine are compared and analyzed. The results of the analysis of the housing problem in Ukraine testify to the following: the volume of renewal of the housing stock due to the introduction of new housing is regulated by solvent demand from wealthy citizens, taking into account the start-up capital in the form of privatized apartments; the volume of major repairs was insufficient, which accelerated the release of the housing stock; in the conditions of transferring to the owners of apartments the cost of capital repairs, the proportion of the population that is financially unable to buy or major repair (to reproduce) their own housing in multi-apartment buildings is the majority. Taking into account the artificial formation of private property in the housing sector, low rates of new housing construction, depreciation of the housing stock, low income of citizens - the conclusion is reached regarding the impossibility of dominant private ownership of housing, the need to strengthen the role of the state in the creation of social housing stock.

At the beginning an analysis of ownership, functions and organization of management in housing sector is conducted. The continuity of housing

management functions is considered: beginning from the efficient feasibility study, design and construction throughout the efficient life cycle operation and further renovation. Therefore, the objective conditions justify the formation of economic systems as the Investment-construction-operation complex.

The groups of households differed by income and housing conditions are studied. The proportion of housing and communal services in the structure of their expenditure is analyzed. The problem of demand for housing services as the household ability to finance maintenance and operation of housing is considered. Attention is given to promising financing mechanisms in terms of accumulated investment needs of housing.

It has been shown that on the background of the increased attention of the state to supporting the population's solvency of monopoly enterprises utility services payments the housing problems remained transposed into ineffective (financially unsound) apartment owners and building co-owners. Taking into account the depreciation of the housing stock, there is a danger of its accelerated destruction. The purpose of the article is to show the threat to life expectancy of the population as a result of inhibition of housing reproduction as a social good and outline ways of solving the problem at the macro and micro levels. The problems of reducing the new housing construction, the lag in major repairs of the existing housing stock and the approach of critical term of most buildings constructed 30-60 years ago; deterioration of quality, increase in the cost of residential services; falling solvency of citizens, lack of sufficient funds in budgets of all levels. The methodology of the research was based on the historical and logical analysis of the economic and institutional conditions for the functioning of the housing sector. The novelty of the study is to assess the scale of necessary expenditures and investments for the normal maintenance of residential buildings, difficulty to attract them with current property relations and isolating management to the level of separate houses. In order to form an "effective owner" in the housing sector limited opportunities for distributing joint ownership of residential buildings as a predominant form of home ownership are substantiated. The proposed new

managerial and financial solutions at the level of enterprise managers are of practical importance, taking into account the necessary support from the local and central authorities. The necessity of mass surveys of the state of houses and proposals by the managers of flexible forms of their subsequent maintenance and repairs is shown.

On the example of municipal housing operation companies housing stock of Kiev Shevchenko district, taking into account different lifetime groups of houses the analysis of current payments of apartment owners for maintenance and utilities is conducted. Further, the financial needs of refurbishing buildings which represent each group is calculated and the full cost of their maintenance and operation, as well as specific indicators per unit area are defined. The market prices of dwellings in selected homes are analyzed. The conclusions and recommendations about consideration of operation and maintenance cost and the need to repair the house in real estate prices by the sale of dwelling, consideration of their market prices while defining the sources and mechanisms of repair financing as well as providing incentives and subsidies to citizens are taken.

In the course of the study, the legislation of Ukraine is analyzed, the secondary features of the maintenance of houses and land entrusted to managers by the Law "On housing and municipal services" are compared with uncertain strategic functions regarding maintenance, capital repair and reconstruction of houses. On the other hand, it has been shown that the Law "On the peculiarities of realization of the right of ownership in an apartment building" obliges the co-owners to provide a normal technical condition of the house, to carry out its inspection, capital repairs and reconstruction, which requires the involvement of professional management. Their functions should be substantially improved in conditions where residents act simultaneously as consumers of services with limited solvency and as owners of apartments and co-owners of multi-apartment buildings.

The relevant scientific-practical approaches and functions of the facility managers and real estate managers abroad are analyzed. On the basis of researches

of Ukrainian and foreign authors the typical specialization of management in the following areas is shown: building management, organization of provision of standard housing and municipal services (water supply, power supply, waste management, etc.) and management of real property. It is proved that under these conditions the interests of the tenants and the functions of professional managers should cover all three of these areas.

Taking into account the tendencies of the management functions expansion with different categories of tenants (Service Engineering Approach), the possibility of proposing by the managers of a number of additional services for attracting state support, use of the housing area of the owners, the implementation of innovative financial instruments is shown.

It is concluded that there is a need to substantially deepen the approaches of Ukrainian legislation, methodology and practice of housing business managers to ensure the provision of the full spectrum of technical, financial and other services to tenants in order to increase their solvency and efficiency as owners of residential real estate.

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

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковано основні наукові результати дисертації

Розділи у колективних монографіях

1. Технології впливу на платіжну поведінку споживачів [Текст]: монографія / К.Р. Сафіуліна, К.М. Саркісова, А.А. Щербина, І.А. Юрченко. – Харків: Харківський держ. ун-т харч. та торгівлі, 2011. – 175 с. *Особистий внесок автора: Розділ 6. Організаційно-економічний механізм та практика управління дебіторською заборгованістю на підприємствах галузі (стор. 152-169).*

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

2. Ніколаєва Т.В. Механизм эксплуатации жилищного фонда в условиях реформирования коммунального хозяйства постсоциалистических стран / Т.В. Николаева, А.А. Щербина // 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 / А.А. Щербина // Научный взгляд в будущее. – Выпуск 8. Том 2. – Одесса: Куприенко СВ. - 2018. С. 70-79. – *Входить до міжнародних наукометричних баз: РИНЦ, Science Index, Index Copernicus.*

4. Щербина А.А. Управління утриманням житлового фонду неефективних власників будинків / В.П. Ніколаєв, А.А. Щербина // Науковий вісник Мукачівського державного університету. Серія: Економіка. – Мукачів: МДУ, 2018. – Випуск 1(9). – С. 11-18. *Входить до міжнародних наукометричних баз: 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. *Входить до міжнародних наукометричних баз: РИНЦ, Science Index, Index Copernicus.*

Статті у наукових фахових виданнях України

6. Пантелеєв П.О. «Інфраструктурна пастка» у житловій сфері України: техніко-економічні та споживчі оцінки / П.О. Пантелеєв, А.А. Щербина // 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 / А.А. Щербина // Будівельне виробництво. Міжвідомчий науково-технічний збірник – К.: НДІБВ, 2014. - № 56.- С.119-124.

8. Щербина А.А. Платоспроможність домогосподарств і стан житлового фонду / А.А. Щербина // 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 / А.А. Щербина // 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. Модель ринку житла і житлово-комунальних послуг з урахуванням платоспроможності споживачів / В.П. Ніколаєв, 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. Пантелеєв П.О. Капітальні ремонти - основна складова вартості утримання житла / П.О. Пантелеєв, А.А. Щербина // Матеріали ІV міжнародної науково-практичної конференції «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. ІІІ Міжнародна науково-практична конференція 10 листопада 2017 р. КНЕУ. 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 ІІ Міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції, Мукачево, 18 квітня 2018 р. – Мукачево: Вид-во МДУ, 2018. – С. 108-109.

14. Ніколаєв В.П. Державне регулювання ринку послуг з управління будинками / В.П. Ніколаєв, А.А. Щербина // Публічне врядування в Україні: стан, виклики та перспективи розвитку : матеріали щорічної Всеукр. наук.-практ. конф. за міжнар. участю, присвяч. 100-річчю держ. служби в Україні 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.

ЗМІСТ

ВСТУП	16
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ І ПРИКЛАДНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ДЛЯ МЕШКАНЦІВ І ПОСЛУГ КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЙ ДЛЯ ВЛАСНИКІВ БУДИНКІВ	23
1.1. Критичний аналіз законодавства України про житлово-комунальні послуги, управління будинками і власність на житло.....	23
1.2. Розширення функцій управління будинками у складі житлово- комунальних послуг, орієнтовних на власників житла	39
1.3. Тенденції концентрації і спеціалізації послуг з управління утриманням та експлуатацією житла у сучасних зарубіжних компаніях...	59
Висновки	68
Список використаних джерел.....	71
РОЗДІЛ 2. ПРИЧИНИ І ПРОЯВ ДИСБАЛАНСУ МІЖ ПРОПОЗИЦІЄЮ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ПІДПРИЄМСТВ І ПЛАТОСПРОМОЖНІСТЮ СПОЖИВАЧІВ	79
2.1. Аналіз платоспроможності споживачів житлово-комунальних послуг у базисному періоді	80
2.2. Зростання комунальних тарифів, падіння платоспроможності споживачів і недоліки моделі пільг та субсидій для балансування ринку житлово-комунальних послуг.....	94
2.3. Урахування потреб у капітальних ремонтах зношених житлових будинків і подальше падіння платоспроможності мешканців-власників...	101
2.4. Повна вартість придбання, утримання та експлуатації житла і загальна неефективність мешканців як власників.....	111
2.5. Оцінка платоспроможності мешканців-власників будинків при необхідності проведення капітальних ремонтів	120
Висновки	139
Список використаних джерел	143

РОЗДІЛ 3. БАЛАНСОВА МОДЕЛЬ УПРАВЛІННЯ ПІДВИЩЕННЯМ ПЛАТОСПРОМОЖНОСТІ СПОЖИВАЧІВ ЖИТЛОВО- КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ЯК ВЛАСНИКІВ НЕРУХОМОСТІ	149
3.1. Модель ефективного домоволодіння	149
3.2. Фінансові інструменти використання наявної нерухомості для балансування платоспроможності мешканців-власників з вартістю житлово-комунальних послуг	161
3.3. Здійснення капітального ремонту та реконструкції будинків з переходом прав власності до інвесторів (формування сегментів дохідного і соціального житла)	165
Висновки	175
Список використаних джерел	180
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ.....	182
ДОДАТКИ.....	186

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ЖЖКП – житло та житлово-комунальні послуги

ЖКГ – житлово-комунальне господарство

ЖКП – житлово-комунальні послуги

ІБЕК – інвестиційно-будівельно-експлуатаційний комплекс

ПДАБА – Придніпровська державна академія будівництва і архітектури

ХНУМГ – Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова

AM – Assets Management

BM – Building Management

FM – Facility Management

SEA - Service Engineering Approach

ВСТУП

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. Стрибкоподібне 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. Кузнецова, 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. Пантелєєва, О.О. Потапчик, Т.І. Скібіної, В.В. Тітяєва 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 функцій 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);

6) 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; принципів 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.

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 спживачів 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, семінарахх: 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.).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ І ПРИКЛАДНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ ДЛЯ МЕШКАНЦІВ І ПОСЛУГ КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЙ ДЛЯ ВЛАСНИКІВ БУДИНКІВ

1.1. Критичний аналіз законодавства України про житлово- комунальні послуги, управління будинками і власність на житло

Житло – це одна з базових потреб людини і разом з тим величезна економічна цінність. Вартість житлової нерухомості у світі складає 162 трлн дол., або 45% глобальних активів [1, с. 5]. Тому житлове забезпечення в усіх країнах, незалежно від економічного устрою стає предметом соціальної політики та державного регулювання. Не можна забезпечити сталий розвиток суспільства, якщо житлові потреби значних соціальних груп населення не будуть задоволені у розумний спосіб і при цьому не будуть створені механізми відтворення житла для наступних поколінь.

Право на житло і активна роль держави у житловому забезпеченні громадян визначені ст. 47 Конституції України, де сказано, що держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону [2].

Тобто, потенційно має сформуватися і збалансовано розвиватись *загальна модель жилого забезпечення*: приватне житло для власного використання або оренди на ринкових умовах; соціальне житло.

Однак, щодо власного житла необхідно ураховувати і норму ст. 13

Конституції України, де зазначається, що «Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству».

Порівняно з Україною у країнах ЄС сформувалася наступна модель суб'єктів на ринку споживачів житлово-комунальних послуг (рис. 1.1).

Як видно, у середньому в Європі понад 10% домогосподарств використовують соціальне житло. Це не тільки показник фінансових можливостей громадян, але й високих державних стандартів житлового забезпечення відносно вразливих верств населення. Очевидно, що вищі стандарти житлового забезпечення розширюють спектр претендентів на соціальне житло, і навпаки, зниження норм економить бюджетні кошти на вказані цілі.

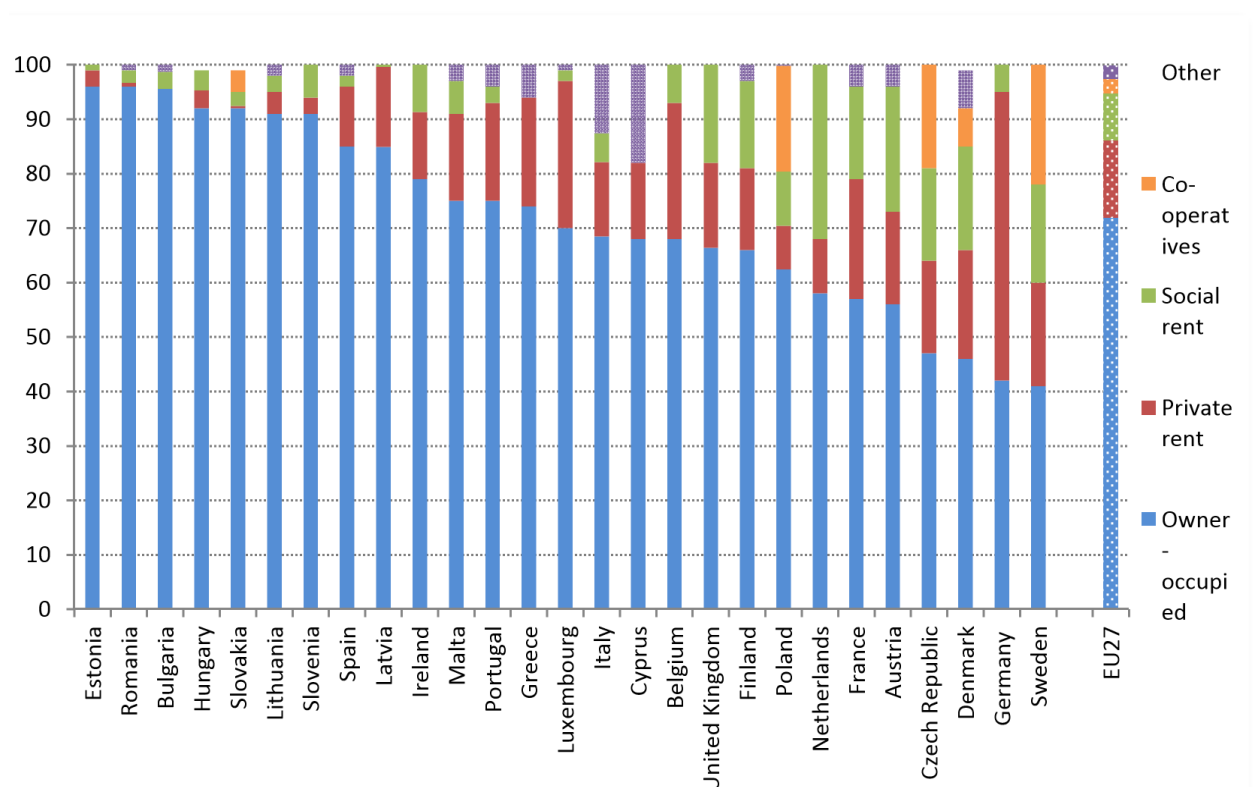


Рисунок 1.1. Структура споживачів за формами власності і використання житла у країнах ЄС

Джерело: CECODHAS Housing Europe Review, 2012

Розглядаючи велику частку приватного житла та кооперативів (близько 75%) як доступного житла, слід також брати до уваги відповідну державну підтримку задля розширення цього сегменту (рис. 1.2).

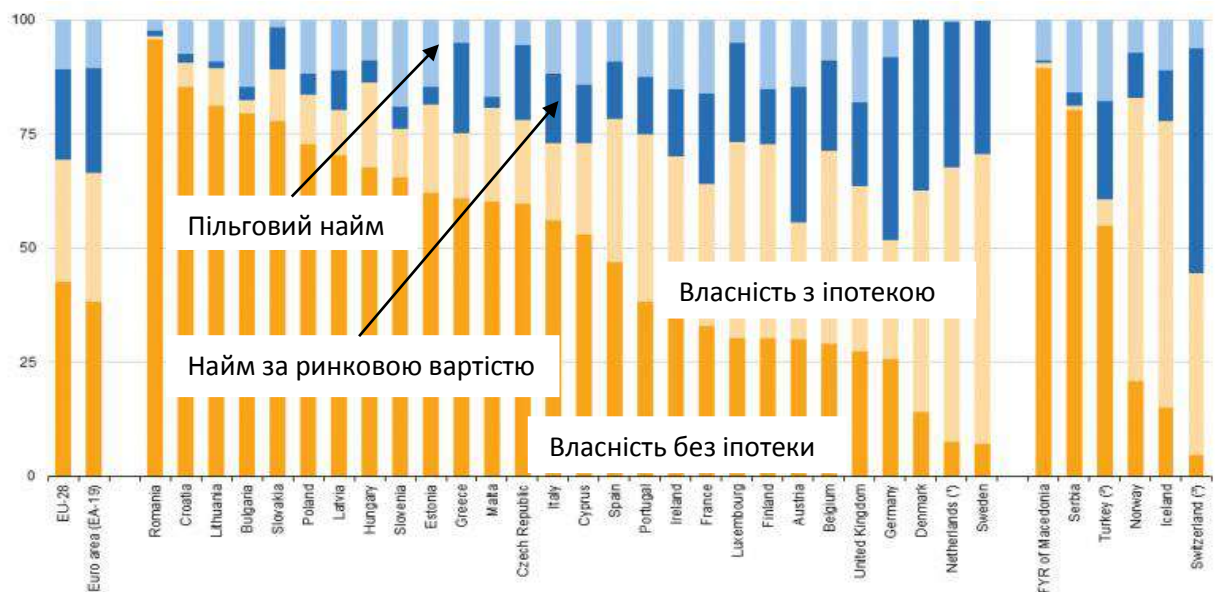


Рисунок 1.2. Покриття мешканцями житлово-комунальних витрат

Джерело: Євростат

У різних країнах ЄС ситуація з наданням державної допомоги описана у табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Державні субсидії у деяких країнах Європи

	Au	Be	Dk	Fin	Fr	Ger	Gr	Irl	It	Lu	Nl	Pt	Sp	UK
	Частка домогосподарств, які отримують субсидії, %													
Разом	5	1	22	22	20	4	1	2	1	13	6	0	1	17
Власники	5	1	4	7	8	1	0	0	1	17	2	0	1	2
Наймачі	6	2	42	54	39	7	3	8	1	3	10	1	4	52
	Відношення субсидій до річних доходів (без субсидій)													
Разом	7	9	13	12	10	11	7	18	13	5	10	14	10	27
Власники	3	2	6	6	6	5	3	8	11	5	7	3	8	16
Наймачі	11	13	13	14	11	12	8	20	20	9	11	20	13	28
житла:														
комерційного	12	25	11	15	11	12	8	20	17	15	5	20	13	33
соціального	10	9	14	13	11	12	10		26	7	11		4	27

Джерело: T.Fahey, B. Nolan, B.Maitre. Housing expenditures and income poverty in EU countries // Journal of Social Policy, Cambridge University Press, 2004.

Таким чином, у кожній країні є відносно невеликі групи населення, які протягом всього життя або певного проміжку часу не в змозі самотійно забезпечити себе житлом достатнього рівня якості. Разом з тим, основна частка домогосподарств має використовувати доступне власне чи наймане житло, інколи при державній підтримці.

Відносини власності у житловій сфері України регулюються кількома законами. Так, процес приватизації регулюється Законом України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19 червня 1992 р. з наступними численними змінами [3]. У документі вказано, що метою приватизації державного житлового фонду є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення їх до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин.

Приватизація у житловому секторі розглядалася і ширше - як початкова умова для подальших ринкових перетворень, формування стартового капіталу у громадян, зокрема і для поживлення житлового будівництва. Приватизація здійснювалася і здійснюється шляхом безоплатної передачі громадянам житлових приміщень з розрахунку санітарної норми 21 кв. м загальної площі на кожного члена сім'ї та додатково 10 кв. м на сім'ю. Таким чином, з позицій законодавства, можна вважати цю площу нормативно такою, яку домогосподарство ніби потенційно здатне утримувати на правах власності.

Так і статистика свідчить про те, що середня забезпеченість житлом складає тепер 23,1 кв. м на особу. Кількість квартир – 16,9 млн (10,8 млн – у містах) [4] є більшою за кількість домогосподарств – 15,0 [5, с. 32], а майже усе житло (99,2%) знаходиться у приватній власності (табл 1.2).

При цьому потрібно згадати, що у законі [3] передбачалася певна участь держави у зменшенні тягаря житлових витрат: комунальні підприємства з обслуговування та ремонту житла зобов'язані були здійснювати обслуговування та ремонт приватизованого житла, надавати

мешканцям комунальні та інші послуги за державними розцінками й тарифами, які на той час не покривали вартості послуг і, за деякими оцінками, складали близько 3% сукупних витрат домогосподарств [7, с. 10]. *Таблиця 1.2*

Власність на житло

Тип власності	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
приватне (приватизоване, куплене) житло, власність кооперативу	95,5	93,4	99,6
державне	0,6	0,8	0,2
відомче	0,2	0,3	0,1
наймають у фізичних осіб	3,7	5,5	0,1

Джерело: [6].

Крім того, вказувалося, що колишні власники зобов'язані брати участь у фінансуванні капітального ремонту та сприяти організації його проведення. Вони зобов'язані брати участь і у роботах, пов'язаних з ремонтом, потреба в якому виникла після приватизації квартир пропорційно частці неприватизованих площ. Якщо ж у будинку приватизовані всі квартири, колишній його власник мав фінансувати проведення тільки першого після приватизації комплексного ремонту. До складу робіт не включалися роботи, пов'язані з ремонтом квартир, виконання яких входить в обов'язки власників і наймачів квартир.

З іншого боку, передбачався і розмір щомісячних внесків власників квартир чи об'єднання співвласників будинку на майбутні ремонти, що не повинно бути меншим за розмір витрат на ремонт будинків, встановлений для державного житлового фонду (відповідні нормативні документи відсутні).

Передбачалося також, що власники приватизованого житла повинні сплачувати щорічний податок. Сума податку мала зараховуватися до спеціального фонду житлового будівництва відповідної місцевої ради.

Таким чином, вимальовується і початкове бачення *балансової моделі функціонування ринку у житловій сфері*, зокрема щодо багатоквартирних будинків: стартове безкоштовне житло, державна

підтримка утримання і ремонту будинків, акумулювання коштів через податкову систему на житлове будівництво.

Однак, як справедливо відзначає Є. Власенко [8], посилаючись на думки зарубіжних експертів, масова та здебільшого безкоштовна приватизація в Україні та інших постсоціалістичних країнах Східної Європи дозволила лише зберегти рівень житлового забезпечення на новостворених ринках житла та початково забезпечити право власності на житло. У той же час, приватизація не забезпечила ліквідності на новоствореному ринку, фактично заморозила відтворення житла як товару через нове будівництво.

Безкоштовна приватизація квартир без відповідальності за спільну власність створила проблеми і для обслуговування будинків. У підсумку, лібералізація ринку житла із майже відсутніми механізмами спільного володіння та управління зробила його уразливим до впливу глобальних ринків капіталу, що, наприклад, призвело до «бульбашки цін» у 2008-2009 рр.

Щодо здійснених державою капітальних витрат на будівництво об'єктів, які перейшли до власності мешканців, то вони ігнорувалися у подальшому, зокрема не відображалися статистикою, та фактично стали так званими «втопленими» витратами, які оцінюються зарубіжними експертами у 20-25% вартості активів країни [7, с. 10]. На сьогоднішній день важко дати оцінку стану та вартості цих активів у власності громадян, відсутнє бачення щодо залучення активів до економіки домогосподарств та країни.

За Конституцією, паралельно з приватним житлом передбачається і розвиток сегменту соціального житла. Так, Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» визначає, що соціальне житло – це житло всіх форм власності із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк [9].

Житловий фонд соціального призначення формується органами місцевого самоврядування шляхом: будівництва нового житла, реконструкції наявних жилих будинків, переобладнання нежилих будинків у жилі; отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування; передачі до комунальної власності житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку безхазяйним або відумерлим; передачі забудовниками місцевим радам частки жилої площі в новозбудованих будинках; передачі з державної до комунальної власності соціального житла, побудованого за рахунок коштів державного бюджету; а також використання на договірних засадах приватного житлового фонду; набуття права власності на житло на інших підставах, не заборонених законом.

Правом взяття на соціальний квартирний облік користуються громадяни України, для яких таке житло є єдиним місцем проживання або які мають право на поліпшення житлових умов відповідно до закону; середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік з розрахунку на одну особу в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством. При визначенні середньомісячного сукупного доходу враховується вартість майна, що знаходиться у власності громадянина та членів його сім'ї на момент взяття на соціальний квартирний облік [10].

На думку В.О. Букіашвілі [11], з якою ми погоджуємося, визначення соціального житла має бути ширшим: це житло, будівництво і експлуатація якого в тій або іншій формі субсидується. Це положення чітко проявляється в умовах приватної власності на квартири (співвласності на будинки) і масовим наданням житлово-комунальних субсидій в Україні, про що йтиметься у подальших розділах. Тобто, можна було би умовно класифікувати приватне житло субсидіантів як соціальне, що позбавлене економічного сенсу.

Важливо зазначити, що і за рівнем якості, соціальним можна визначити велику частину житлового фонду в Україні.

Автор [11] помітила і важливий чинник формування деформованої уяви про вартість експлуатації житла в Україні. Витрати на житло в західних країнах включають: фактичні витрати на оренду житла; розрахункову вартість оренди житла, в якому проживають його власники; витрати на утримання і поточний ремонт житла; витрати на водопостачання, каналізацію, вивіз сміття та інші житлові послуги, а також витрати на енергопостачання – електроенергію, теплову енергію, газ, рідке і тверде паливо для індивідуального опалювання житлових будинків. Лише три останні складові (утримання, поточний ремонт і комунальні послуги) співпадають з витратами на житлово-комунальні послуги, які обліковуються в Україні. Головна ж відмінність – розрахункова та фактична вартість оренди.

При порівняльному аналізі за даними [12], на які посилається В.О. Букіашвілі, виявилось, що зменшена частка витрат на житлово-комунальні послуги, аналогічних українському показнику, складала в США упродовж більш як 40 років лише 5,5-6,6%, не відхилялася від середньої величини більш ніж на 0,5%. У ЄС в середньому ця частка дорівнювала 5,6%, а діапазон значень по країнах складав від 4 до 9%, залежно від структури власності на житло і цін на енергоресурси. У країнах Східної Європи частка витрат на житлово-комунальні послуги складала від 4 до 11%.

У наступних розділах ми повернемося до обґрунтування повних витрат на придбання та утримання власного житла на основі останньої статистики. Поки що ідея неповноти обліку вартості найму житла і житлово-комунальних послуг, висловлена в [11], використовується нами лише з позицій критики дисбалансу між приватним і соціальним житлом.

Цікавим висновком авторів [11; 12] є спроба унормувати витрати на житло і житлово-комунальні послуги. Якщо порівняти суму всіх

фактичних і розрахункових платежів за оренду, ремонт, утримання житла і комунальні послуги з доходами домогосподарств, то можна отримати середню частку для ЄС і США, яка за розрахунками близька до 21%. Ця частка є постійною: адже за останні півсторіччя американці стали в 2,5 рази багатше, а частка витрат на вказані цілі в доході не змінилася. У європейських країнах частка цих витрат у домогосподарств різних за доходами груп кожної країни також стабільна. Вона майже не залежить від рівня доходів.

Таким чином, автором зазначається, що максимальна здатність і готовність населення платити лише за житлово-комунальні послуги досягається при граничній (для малозабезпечених) частці витрат на житлово-комунальні послуги в сумі доходів, рівній 10-15%, і при середній частці витрат на послуги, рівній 6% середнього доходу домогосподарств. Ці оцінки порогів справедливі за умови досягнення рівня сплат за надані житлово-комунальні послуги в об'ємі 95%.

Автор [11] робить висновок, що невдачі реформування ЖКГ в Україні полягають у тому, що на ринку не був сформований і підготовлений споживач. Саме тут криється причина того, що ЖКГ не вдалося перетворитися на ринковий сектор економіки, до того ж в ньому домінують адміністративні методи управління. Залишилося тоді незрозумілим, до кого ж саме повинні застосовуватися ринкові методи управління і хто повинен приймати рішення з врахуванням ринкових сигналів. Найважливіше завдання реформи ЖКГ – не просто змінити пропорції навантаження по оплаті послуг між населенням і бюджетом, але і перетворити споживача на покупця.

Автор [11], на нашу думку, однак помиляється, коли зводить проблему до прямих відносин мешканців з надавачами комунальних послуг, зазначаючи на час публікації, що більше 80% населення України проживають в багатоквартирних будинках (а це не так), але при цьому не існує організаційної і юридичної підстави для того, щоб окремі

домогосподарства вступали в прямі і рівноправні договірні стосунки з підприємствами, що повинні забезпечувати будинок комунальними послугами. При цьому автор суперечить собі, аргументуючи, що домогосподарства ізольовані, а тому не мають можливості ефективно захищати свої інтереси в суді в разі виникнення суперечок з комунальниками: домогосподарства не можуть контролювати кількість і якість низки отримуваних комунальних послуг, не існує механізму, який би дозволяв населенню контролювати виробничі витрати комунальних організацій, відсутня конкуренція на ринку надання житлово-комунальних послуг. Зростання плати населення за послуги стимулює домогосподарства до зниження їх споживання. Проте існуюча система пред'явлення рахунків не дає користувачам можливості (за винятком рахунків за спожиту електроенергію) дістати користь від заходів, спрямованих на підвищення ефективності використання енергії і води. Перехід до повного відшкодування витрат стимулює тепло- і водопостачальні підприємства до завищення показників і покладає додатковий тягар на комунальні бюджети та бюджети домогосподарств.

Вирішення цих питань, на нашу думку пов'язане з посиленням ролі управителів, про що йтиметься у подальшому.

Житлово-комунальні послуги та послуги з управління будинком визначаються Законом України «Про житлово-комунальні послуги» [13] як результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення на підставі відповідних договорів умов проживання та перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил. До житлово-комунальних послуг належать:

1) житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком, яка включає, на наш погляд, лише *поточне* утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт,

обслуговування внутрішньобудинкових систем, утримання ліфтів, купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку (капітальний ремонт не згадується);

2) комунальні послуги з постачання та розподілу природного газу, електричної енергії, постачання теплової енергії, постачання гарячої води, централізованого водовідведення, поводження з побутовими відходами – послуги, які тепер надаються споживачам безпосередньо без участі управителя (рис. 1.3).

Разом з тим, управитель багатоквартирного будинку, як вказано у законі [13], зобов'язаний, крім забезпечення (поточного) утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком професійно здійснювати й інші функції, делеговані йому співвласниками.

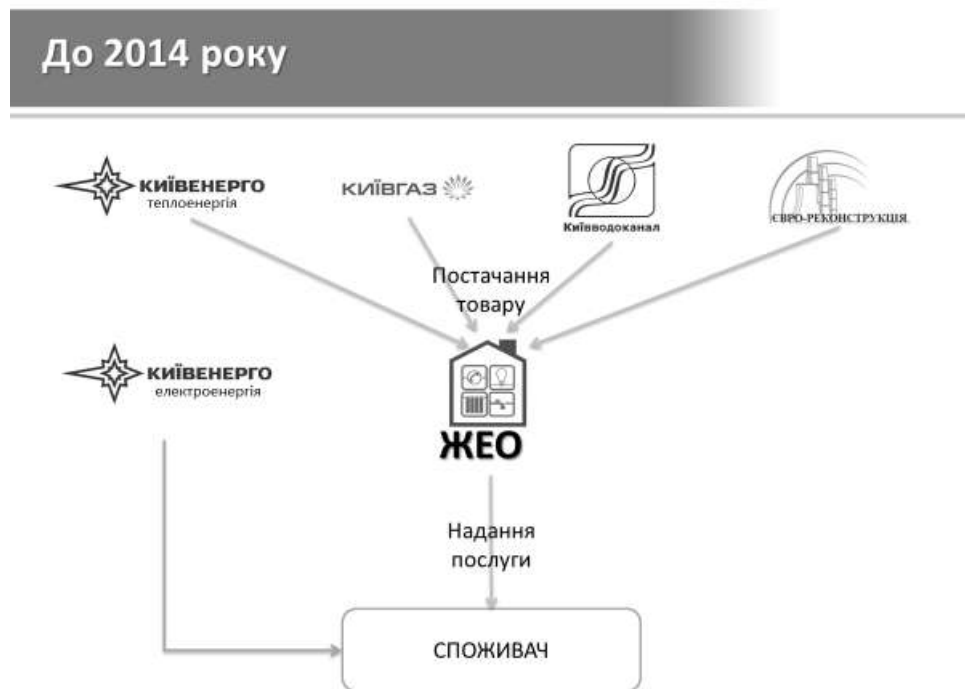




Рисунок 1.3. Схеми надання житлово-комунальних послуг у м. Києві

Джерело: складено автором

Він повинен від власного імені укладати договори про виконання різних робіт та послуг; вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та/або договором документацію багатоквартирного будинку; інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку; у разі прийняття співвласниками багатоквартирного будинку відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок співвласників укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, забезпечувати виконання умов договорів та контроль якості цих послуг; за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку; у разі прийняття відповідного рішення співвласниками багатоквартирного будинку приймати на банківський рахунок, відкритий для розрахунків за окремим багатоквартирним будинком для цієї мети, внески на проведення капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку, орендну плату і плату за сервітути та забезпечувати проведення відповідних розрахунків, вести окремий облік доходів і витрат за кожним багатоквартирним будинком, що перебуває в його управлінні, та забезпечувати співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до

такої інформації щодо їхнього будинку у порядку, визначеному договором; щороку звітувати перед споживачами про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження.

За згодою сторін договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком також може бути передбачено інші права та обов'язки управителя багатоквартирного будинку [14].

Тож серед функцій управителів бачимо дії юридичного, технічного, облікового та фінансового характеру, які можуть бути або не бути зазначеними у договорі на управління, що відбиватиметься на виконанні відповідних обов'язків власників будинків.

Широкий спектр функцій власників, а відтак і управителів передбачений Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [15], зокрема, співвласники зобов'язані: забезпечувати належне утримання та належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна багатоквартирного будинку; забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку; додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм; забезпечувати додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин; відшкодовувати збитки, завдані майну інших співвласників та спільному майну багатоквартирного будинку; забезпечувати поточний огляд і періодичне обстеження прийнятого в експлуатацію в установленому законодавством порядку багатоквартирного будинку протягом усього життєвого циклу будинку та нести відповідальність за неналежну експлуатацію згідно із законом; своєчасно сплачувати за спожиті житлово-комунальні послуги.

Як видно, специфіка України полягає у поєднанні в особі мешканця функцій споживача поточних житлових (управлінських) послуг від управителя і комунальних послуг від їхніх постачальників, а також функцій співвласника будинку, які поки що не передаються управителю і не надходять співвласникам у вигляді додаткових житлових послуг з управління нерухомою власністю. Управитель (керуюча компанія) знаходиться, таким чином, між власником і споживачем в одній особі, маючи можливість надавати їм розширений комплекс житлово-комунальних послуг (рис. 1.4).

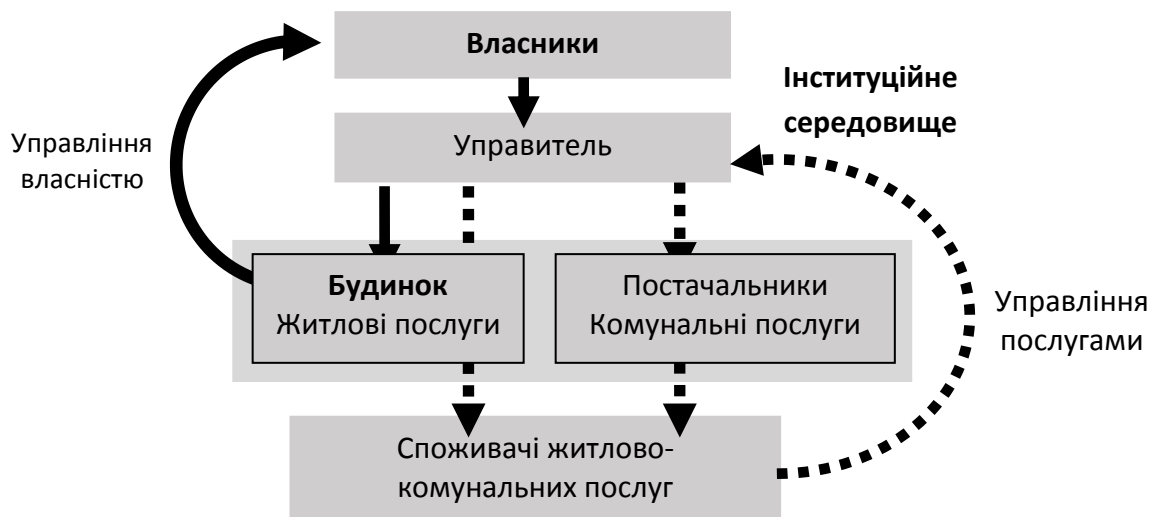


Рисунок 1.4. Структурна модель специфічної господарської організації «власники – управитель - споживачі – власники»

Джерело: розроблено автором.

Відповідно, на нашу думку, мають бути сформовані і збалансовані функції професійного управління. Запропонована модель являє собою модифікацію організаційно-правової форми корпоративного підприємства, у якій присутні власники, менеджмент, активи, кооперативні зв'язки з іншими підприємствами, споживачі (власники). Недоліком моделі на сучасному етапі є відсутність управління нерухомими активами.

Аналіз законодавства України і проблем вартості утримання житла власниками потребує згадки і механізму реприватизація житла.

Зазначимо, що ані Цивільний кодекс України [16], ані Закон України

«Про приватизацію державного житлового фонду» не передбачають реприватизації квартир і відмови від спільної власності на будинки, тобто зворотної передачі приватного житла до державного чи комунального житлового фонду. Утім на пострадянському просторі ця проблема існує. Так, П.І. Седугін реприватизацію називає «деприватизацію»: «Громадянин, який скористався своїм правом на приватизацію житла, відмовляється від права власності на дане приміщення, залишаючись проживати в ньому, як наймач. Мотиви при цьому значення не мають. Питання про деприватизацію житла вирішується органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування на підставі заяви громадянина, а у випадку виникнення спору вирішується судом» [17].

На думку М.К. Галянтича [18; 19], у новому Житловому кодексі має бути закладений механізм реприватизації житла, відповідно до якого громадяни, які мають власне житло, право власності на яке набуто на законних підставах, вправі передати його безоплатно місцевому органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, а також підприємствам, установам і організаціям за їх згодою. При цьому за громадянами залишатиметься право володіння та користування житлом на умовах договору соціального найму.

На користь реприватизації свідчать і наявні правові колізії, які не дозволяють реалізувати на практиці права спільної власності на будинки.

Так Ю. Балюк у статті [20] та С. Пінчук у [21] показують неможливість здійснення прав спільної сумісної власності на земельні ділянки, які підлягають обов'язковій реєстрації у відповідності до Земельного кодексу України [22]. С. Пінчук зазначає, що, по-перше, у більшості випадків границі земельних ділянок не визначені. По-друге, їхня реєстрація вимагала би спільних дій великої кількості власників квартир у складному бюрократичному процесі. По-третє, спільна сумісна власність передбачена Цивільним кодексом України лише для громадян (а не організацій, зокрема ОСББ), а це означає необхідність

перереєстрації прав при кожній зміні власників квартир. Крім того, оскільки спільна сумісна власність на будинки не передбачає визначення часток, проблематичним є визначення обов'язків участі у спільних витратах. При реконструкції будинків так само виникає необхідність перереєстрації документів власників житла.

У роботі [23] Ю. Балюк розвиває дослідження проблеми, і пропонує включення до нового Житлового кодексу положень щодо обмеження прав власності для випадків, коли реалізація прав одних співвласників будинку шкодить правам інших. Однак у цьому випадку автор, на жаль, не має на увазі, наприклад, поширену ситуацію, коли співвласник будинку не бере участі у фінансуванні капітальних ремонтів. На нашу думку, саме для цього випадку законом має бути передбачена для нього пряма відповідальність, що відповідає принципу, закріпленому у положенні ст. 13 Конституції України - "власність зобов'язує".

Тобто власник повинен не лише користуватися майном, а й нести певні витрати на його утримання. Цей конституційний принцип знайшов свій подальший розвиток у ст. 322 Цивільного кодексу України - власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, справедливо, що кожний співвласник відповідно до розміру своєї частки має брати участь у різноманітних витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, нести відповідальність перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільним майном. Якщо один із співвласників відмовиться брати участь у витратах, то інші можуть здійснити їх самостійно й вимагати від цього співвласника відшкодування понесених витрат у судовому порядку або ж безпосередньо звернутися до суду з позовом про примусове стягнення зі співвласника, який відмовився нести витрати з утримання спільного майна. Однак такий співвласник може висунути відповідні заперечення, вважаючи здійснені співвласниками витрати надмірними, зайвими. У ст.

360 Цивільного кодексу України маються на увазі витрати, необхідні для належного функціонування спільного майна. Правило ст. 360 є загальним. Водночас обов'язки щодо утримання можуть визначатися й іншими спеціальними нормами або договором.

Найбільш повно врегульовано розподіл витрат співвласників багатоквартирного будинку ст. 20 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" [24]. Відповідно до цього Закону частка співвласників у загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у їх власності. Частка в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт загального майна та в інших спільних витратах у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі приміщень, що перебувають у користуванні фізичних або юридичних осіб.

1.2. Розширення функцій управління будинками у складі житлово-комунальних послуг, орієнтовних на власників житла

В умовах розвитку ринкових відносин в економіці України суттєвим чином змінилася за змістом і формою система управління інвестиціями у житлову нерухомість, проектуванням, будівництвом, зокрема капітальним ремонтом та реконструкцією будинків, житловим господарством і сферою житлово-комунальних послуг.

Так, на ринках будівництва, утримання та експлуатації житла співіснують різні за формами власності суб'єкти господарювання зі складними фінансово-економічними взаємовідносинами, організації та державні установи з різними управлінськими функціями, підприємства інфраструктури, які залучаються при інвестуванні, будівництві та наданні

житлово-комунальних послуг. Механізм взаємодії між цими підприємствами та організаціями-замовниками недосконалий, що призводить до існування економічно неефективних об'єктів з надлишковою вартістю їхнього будівництва та утримання, низькою якістю і високою вартістю комунальних послуг. Крім того, гальмується розвиток підприємств будівельної та житлово-комунальної галузей. А головне – за умови дефіциту коштів відбувається деградація житлового фонду.

Виникає питання аналізу структури і системи ринкових відносин підприємств і організацій - учасників економічних процесів у житловій сфері, визначення того, на яких науково-методичних засадах має здійснюватися її регулювання з метою збереження, раціонального утримання та відтворення житлового фонду. Під житловою сферою ми розуміємо не лише об'єкти (житловий фонд), але й область економічної та управлінської діяльності, пов'язану з їхнім проектуванням, будівництвом, утриманням і ремонтами.

Житлова сфера являє собою багаторівневу міжгалузеву систему, яка включає сферу виробництва і частину сфери послуг, пов'язаних з проектуванням, будівництвом, капітальним ремонтом і реконструкцією житлового фонду, його технічним обслуговуванням, а також з іншими послугами, які надаються населенню з метою забезпечення комфортних умов проживання у житловому фонді будь-яких форм власності. Отже, поняття “житлова сфера” необхідно розглядати як систему, складовими якої є за стадіями життєвого циклу будинку: проектування – будівництво – експлуатація – знесення (утилізація) [25].

У житловій сфері виділяються дві підсистеми: житлове будівництво та житлово-комунальне господарство. Під житловим будівництвом маємо на увазі діяльність зі спорудження і відновлення (капітального ремонту) житлового фонду. Житлове господарство являє собою сукупність об'єктів житлового фонду та суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм і форм власності, які за договором експлуатують житловий фонд. Експлуатація житлового фонду – це діяльність, яка включає його

утримання і передбачає проведення ремонту, модернізації та реконструкції.

Натомість комунальне господарство – це сукупність об'єктів благоустрою та інженерного захисту населених пунктів, цілісних майнових комплексів водо-, теплопостачання та водовідведення тощо [26, с. 11].

Однак комплексне уявлення про житлову сферу як об'єкт дослідження в галузі управління в наукових і спеціальних джерелах відсутнє. Житлова сфера часто ототожнюється з житлово-комунальним господарством (житлово-комунальним комплексом, житлово-комунальною сферою), а її досліджують як елемент соціальної сфери. Розуміння житлової сфери тільки як області національного господарства підкреслює її економічну складову, проте не цілком відображає її соціальну спрямованість. У цьому зв'язку більш широким і точним, на думку С.І. Круглика, є наступне визначення: «Житлова сфера - це багатогранна, складна система, область концентрації не тільки особливих економічних, але й особливих соціальних інтересів, обумовлених найпершою значимістю житла у житті людей». Звідси, житлову сферу слід розглядати як соціально-економічну систему. При цьому принципово важливим у розкритті сутності житлової сфери є її призначення - задоволення житлових потреб населення [27].

При такій комплексній постановці проблеми цікаві і корисні для нас результати наукових досліджень і публікацій вітчизняних та зарубіжних авторів необхідно розглядати з поділом на кілька наступних груп.

Першу групу представляють дослідники у галузі капітальних інвестицій у будівництво, такі як В.Г. Федоренко [28], К.В. Паливода[29], А.А. Пересада [30], а також А.Є. Юртаєва [31], у роботах яких описані наукові та методичні засади ефективного інвестування, зокрема, у будівництво житла, з позицій макро-, регіональної та мікроекономіки. До другої групи входять фахівці та їхні роботи з економіки та управління підрядними підприємствами та будівництвом: В.П. Панібратов [32], В.В. Бузирев [32; 33], Р.Б. Тянь [34; 35], С.А. Ушацький [36], які розглядають реалізацію інвестиційних проектів у рамках ефективної діяльності підрядних будівельних та ремонтних

підприємств та будівельного виробництва на майданчиках. Третя група представлена, наприклад, роботами Ю.Ф. Сіміонова [37], М.П. Костецького [38; 39]; Г.І. Онищука [40] з управління нерухомістю, утримання житла, де розглядаються проблеми збереження, оцінки та реновації житлового фонду. Четверту групу формують публікації В.М. Барінова [41], Р.Г. Квачадзе [42], В.П. Полуянова [43] щодо організації підприємств житлово-комунального господарства і надання житлово-комунальних послуг. П'ята група представлена дослідженнями І.В. Запатріної [44], Ю.М. Манцевича [45], Н.І. Олійник [46] та інших у галузі житлової політики та управління житловим сектором в Україні та за кордоном. До шостої, особливої групи входять системні дослідження перелічених вище проблем, що, однак, обмежуються або інвестиційно-будівельним - А.М. Асаул [47], або житлово-комунальним комплексами - І.О. Кузнецов [48], Т.М. Качала [49].

Ідея інтегрального підходу до аналізу інвестиційно-будівельно-експлуатаційних комплексів (ІБЕК), а відтак - організації та управління інвестиційно-будівельно-експлуатаційною діяльністю вперше була запропонована В.П. Ніколаєвим. у роботі [50], розвинена Т.В. Ніколаєвою у її дисертаційній роботі [51] і базується на концепції життєвого циклу будівельних об'єктів, яка висвітлена у новітніх зарубіжних публікаціях, наприклад, [52; 53] та інших, на які посилаються і вказані вище автори. Однак дослідження системи управління житловим сектором в широкому сенсі і на всіх рівнях, поєднуючи комплексний (системний) і процесний (проектний) підходи, а також виходячи з необхідності забезпечити ефективність життєвого циклу будинків, відсутні, що робить актуальним відповідні дослідження.

Відтак здійснимо комплексний аналіз підприємств та організацій у житловому секторі на різних рівнях, їхніх структур і функцій управління, методів взаємодії між ними упродовж життєвого циклу об'єктів, що забезпечувало би їхню максимальну ефективність для споживачів житлових послуг і власників житла.

Відповідно кінцевій меті власників і споживачів - ефективній експлуатації житла, як вихідні і визначальні для формування ІБЕК суб'єкти нами розглядаються споживачі, вони ж - суб'єкти прав власності, а також організації з управлінськими функціями на різних рівнях: організації співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) та неорганізовані власники квартир, територіальні громади; комунальні житлово-експлуатаційні підприємства (КЖЕП), керуючі компанії (управителі), а також органи місцевого самоврядування та державного управління у житловій сфері.

У широкому сенсі, учасниками інвестиційного, а точніше, інвестиційно-будівельно-експлуатаційного процесу, який здійснюється в рамках ІБЕК, з його логічного початку виступають численні суб'єкти господарювання: власники земельних ділянок та об'єктів нерухомості (забудовники), замовники, інвестори, девелопери, інші управлінські, ріелторські посередницькі та фінансово-банківські структури, страхові компанії; далі - архітектурні, проектні та інжинірингові фірми; підрядники і субпідрядники, виробники і постачальники матеріалів та конструкцій, машин і механізмів, транспортні підприємства; наступними - власники та мешканці будинків, підприємства з утримання та експлуатації житла, надання комунальних послуг, а також органи місцевої і державної влади, експертні, погоджувальні та інші інституції. Тому економічні результати в інвестиційно-будівельно-експлуатаційному процесі залежать від управління відносинами відповідно на ринках землі, фінансових, проектних, посередницьких та управлінських послуг, матеріалів, техніки і технологій, підрядних робіт, ринку житла та іншої нерухомості, послуг з утримання та експлуатації будівель тощо. Очевидно, це набагато ширше за чинні функції з обслуговування будинків.

Основні етапи та учасники інвестиційно-будівельного процесу зображені на рис. 1.5. Взаємодія між ними проходить у рамках інвестиційного циклу проекту, частинами якого є інвестиційно-будівельний цикл і життєвий цикл будівельного об'єкта

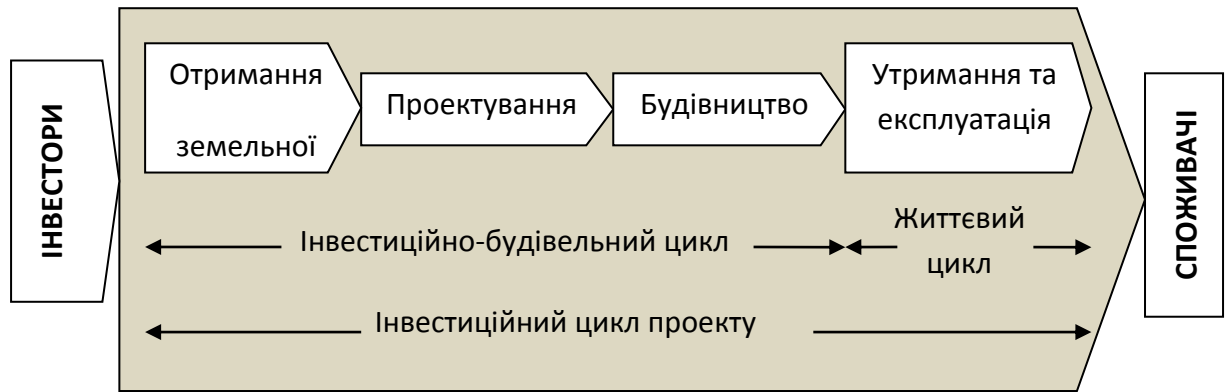


Рисунок 1.5. Інвестиційно-будівельно-експлуатаційний процес

Джерело: складено автором

З точки зору інвестиційного процесу в ІБЕК, визначальною є фігура інвестора (замовника). Йому належать інвестиційні ініціативи, направлені на отримання прибутку або інших вигод, пов'язаних зі споживанням і споживачами та їхнім попитом. Тобто, інвестор отримує вигоди від споживачів, споживачі – від експлуатації об'єктів. Інвестор може бути як власником, так і безпосереднім споживачем-мешканцем, або наймодавцем. Але важливо, що саме інвестор-замовник, орієнтуючись на споживача, формує, враховуючи ринкову ситуацію, економічні умови для роботи підрядників та інших учасників і у цьому сенсі сам є у певній мірі споживачем корисних властивостей будівельної продукції, регулюючи потребу в ній у рамках суспільства.

Інвестор здійснює попередню економічну та фінансову експертизу інвестиційного проекту, тобто оцінює його економічну доцільність та фінансову ефективність для себе. У разі позитивних висновків, він фінансує будівництво за рахунок власних, залучених та позикових коштів, тобто, може виступати в ролі вкладника, кредитора, покупця, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційного процесу.

Це означає, що система управління у житловій сфері, згідно концепції ІБЕК, повинна інституційно, нормативно-методично, інформаційно бути

орієнтованою перш за все на інвестора, а він – на споживача¹, забезпечувати можливість ефективного прийняття рішень і менеджменту інвестицій у житловому секторі. На жаль, з причин інерційності планово-адміністративної системи ця задача досі не реалізована: фінансово-економічний механізм у житловому секторі розриває процеси інвестування, будівництва та експлуатації.

Розглянемо тепер детальніше інвестиційно-будівельний цикл. Структура ІБЕК в інвестиційно-будівельній частині зображена на рис. 1.6.

Інвестор-замовник визначає організаційні форми, тобто учасників будівництва; на базі прямих двосторонніх угод або за результатами проведених на конкурсних засадах торгів обирає проектувальника, генпідрядника, постачальників технологічного обладнання, фінансово-кредитні установи; визначає принципові умови контрактів на будівництво. У наших умовах критерії вибору інвестором проектувальника та підрядника недосконалі: проектувальник не забезпечує інвестору ані оптимальну вартість життєвого циклу об'єкта, ані його обґрунтовану кошторисну вартість.

Фігурою, пов'язаною з інвестором-замовником, є забудовник, або власник земельної ділянки, на якій знаходитиметься об'єкт. Часто ці функції об'єднані в одному суб'єкті, але вартість отримання та користування земельною ділянкою виступає вже у ролі перших інвестиційних витрат. Як відомо, земельні відносини у житловій сфері в Україні вельми недосконалі і управління відповідною часткою вартості в інвестиційних проектах є проблематичним, на що вказується в [54].

Важливими учасниками ІБЕК є проектувальники, які здійснюють за договором або контрактом із замовником розробку для нього техніко-економічного обґрунтування, проектної документації будівництва,

¹ Ніколаєва Т.В. розглядає всі грошові потоки у процесі підготовки, будівництва (купівлі) об'єкта та його подальшого утримання та експлуатації як інвестиційні витрати споживача задля отримання ним вигід від продажу, передачі у найм або власного споживання (експлуатації) житла.

капітального ремонту, реконструкції, несуть повну відповідальність за якість проекту, техніко-економічні показники об'єкту будівництва, правильність виконання будівельно-монтажними організаціями проектних рішень, здійснюють авторський нагляд.

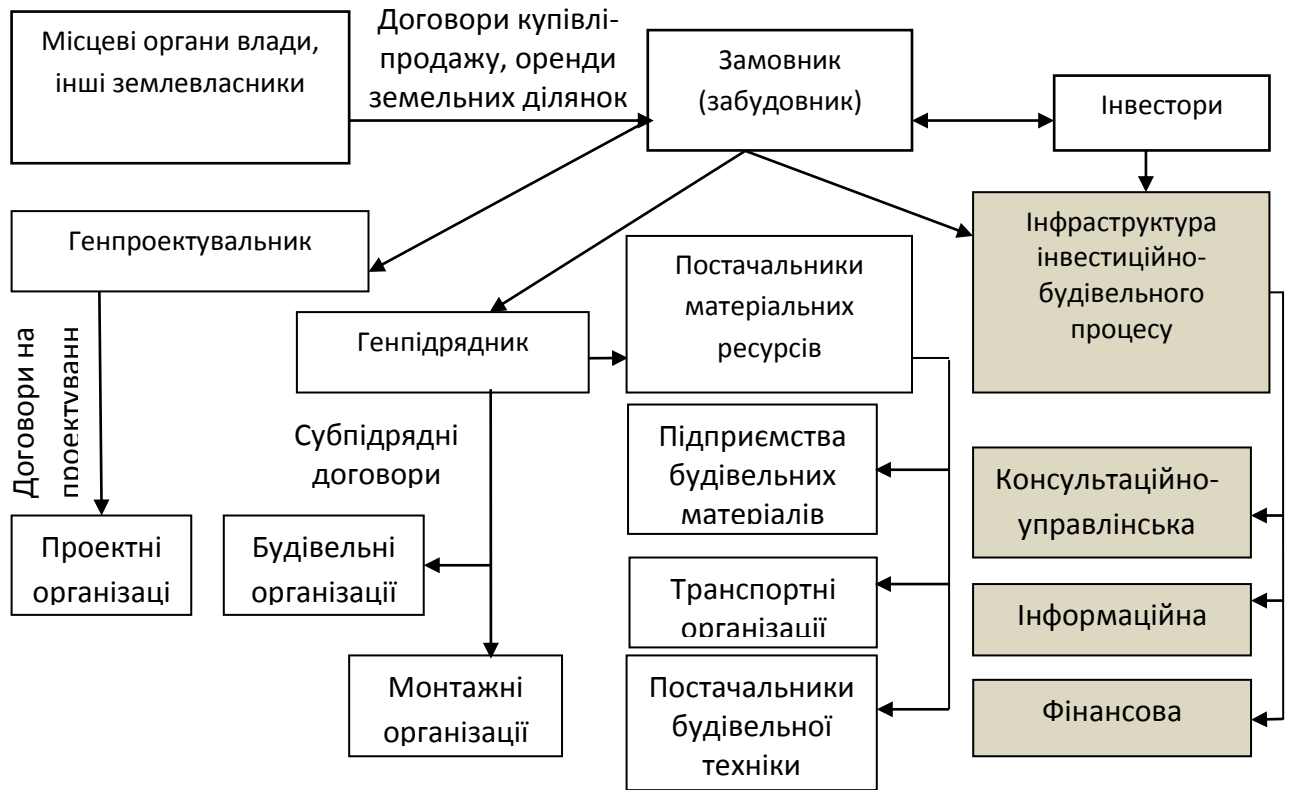


Рисунок 1.6. Структура інвестиційно-будівельного комплексу

Джерело: складено автором

Складностями економічної частини проектування, які досі не подолано, є розрахунок вартості будівництва в умовах відсутності інформації щодо достовірних кошторисних цін; відсутність розрахунків вартості, пов'язаної з утриманням та експлуатацією об'єкта, а відтак - невизначеність і неоптимальність техніко-економічних та фінансових показників ефективності інвестицій і ефективності об'єктів. У наших умовах проектувальник працює в основному не на замовника і споживача, а на підрядника.

Підрядник за угодою підряду або за контрактом із замовником здійснює діяльність у відповідності до проектної документації, умов договору (термін,

вартість), вимог чинних недосконалих будівельних норм і правил. Він може залучати субпідрядників, відповідаючи перед замовником за якість та терміни виконання робіт. В наших умовах підрядники працюють на не прозорому для інвесторів та споживачів ринку – невідомо, якою у дійсності є вартість будівництва та її структура, а також прибуток.

З підрядниками в рамках виконання ними робіт, а часто – із замовниками, що є неефективним, взаємодіють виробники і постачальники матеріалів та конструкцій.

Таким чином, функції управління у житловій сфері мають охоплювати відносини з усіма названими вище учасниками.

Тепер розглянемо декілька варіантів взаємовідносин між учасниками інвестиційно-будівельного процесу у складі ІБЕК із урахуванням специфіки ринку житла.

Одним із способів будівельних і ремонтних робіт є підрядний спосіб будівництва, учасниками якого є замовник (інвестор), проектувальник, з іншого боку - генеральний підрядник, а також певна кількість субпідрядних організацій і постачальників обладнання, матеріалів та послуг. Традиційна схема взаємодії учасників проекту склалася ще радянський період, коли єдиним замовником та інвестором в економіці була держава. Характерна риса цієї схеми полягає в тому, що функції управління проектом – проектування і будівництво – були розірвані (рис. 1.7).

Проміжна схема "під ключ" є спробою здолати розірваність традиційної схеми. Центром управління тут виступає генеральний підрядник, будівельна організація, але істотний ефект не досягається, адже інтеграція управління виникає тільки лише на стадії реалізації проекту і лише в процесі будівельних робіт. Крім того, виникає альянс інтересів проектувальника і генпідрядника, що суперечить експлуатаційним інтересам інвестора-замовника і споживача (рис. 1.8).

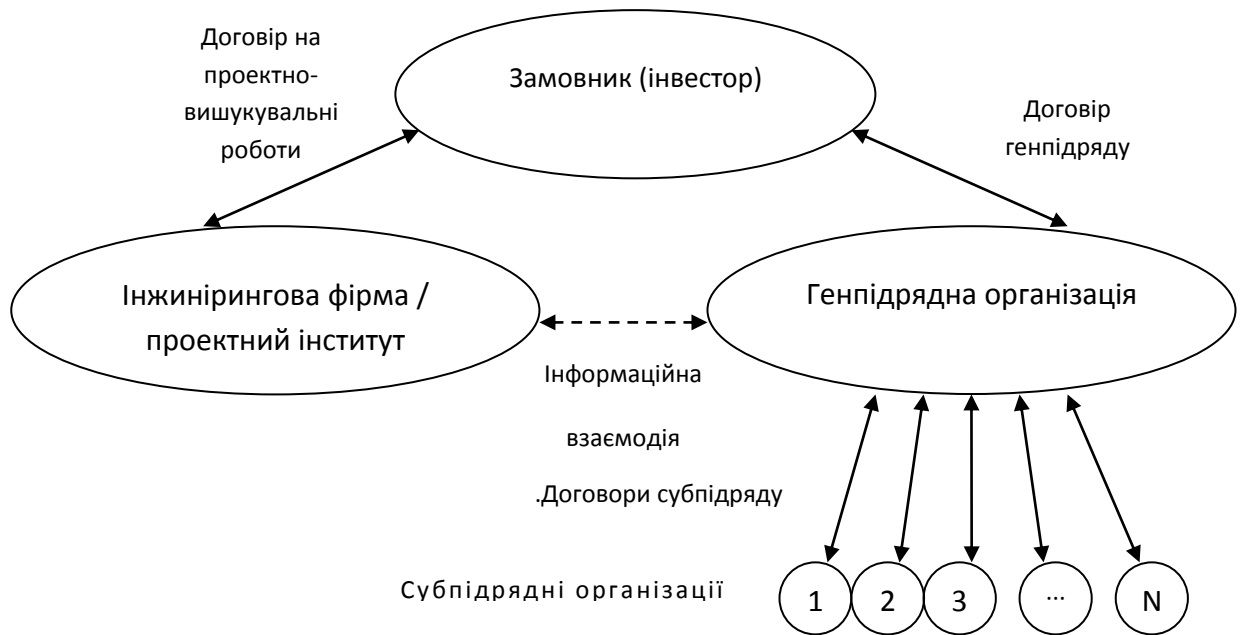


Рисунок 1.7. Традиційна схема взаємодії учасників

Джерело: складено автором на основі [32; 33]

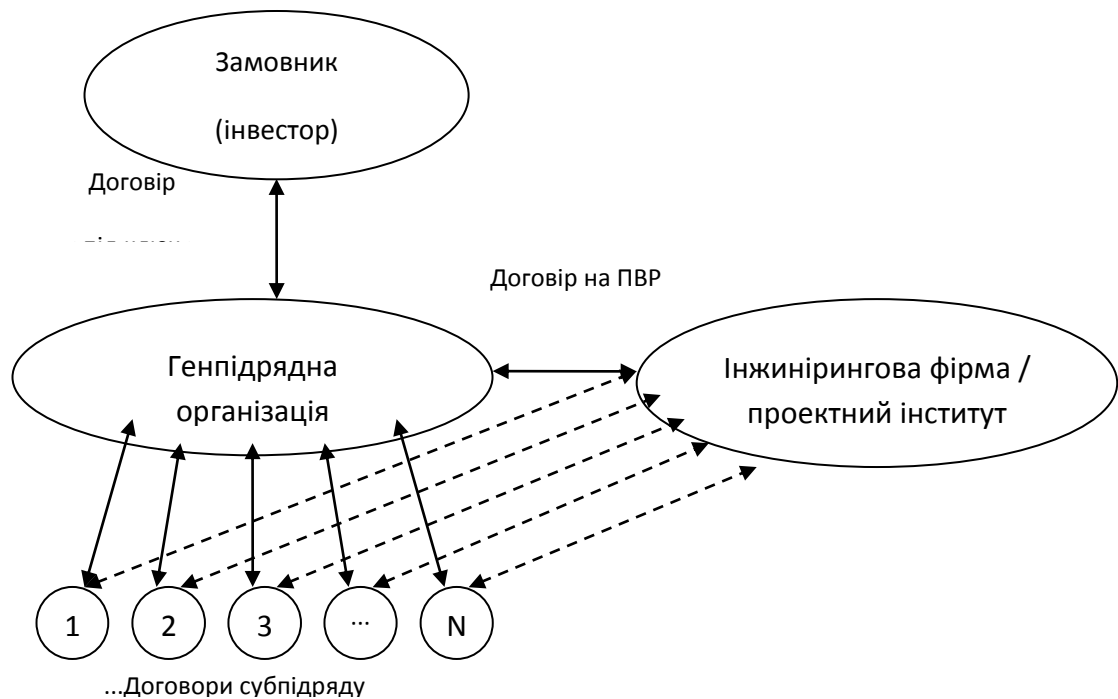


Рисунок 1.8. Проміжна схема "під ключ"

Джерело: складено автором на основі [30; 31]

Цілісна схема "під ключ" може виникати, коли будівельна компанія (генеральний підрядник) стає інвестиційно-будівельною компанією (рис. 1.9).

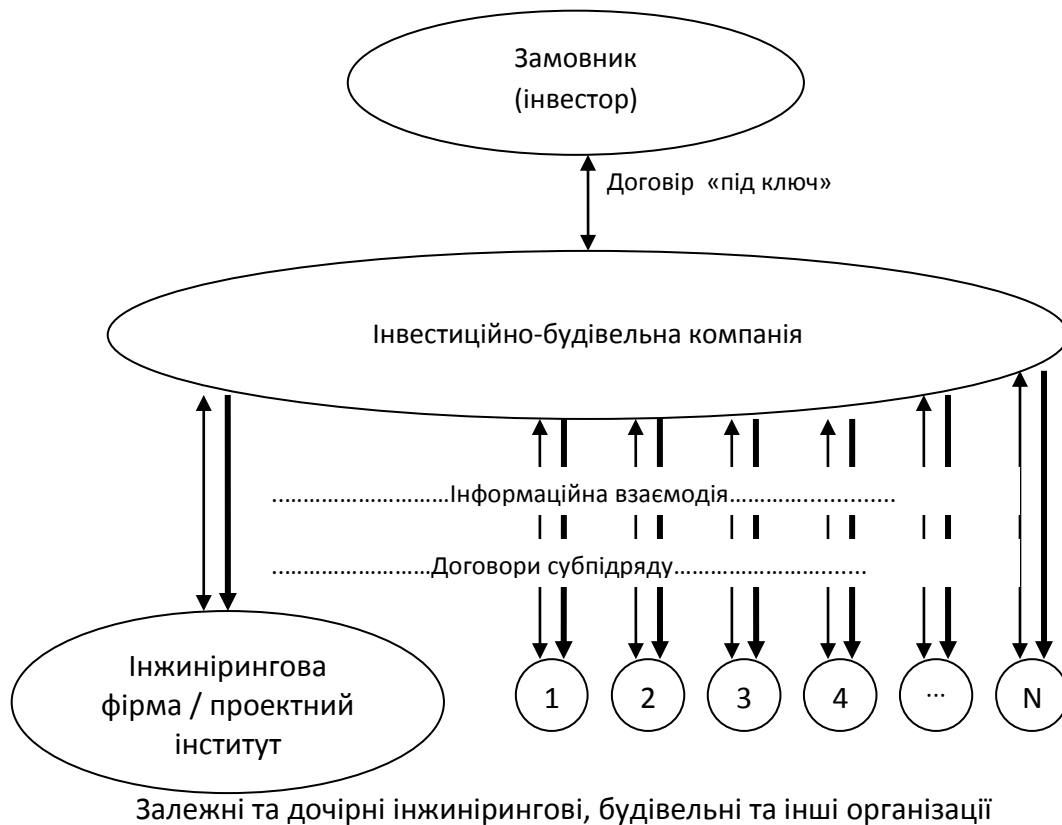


Рисунок 1.9. Цілісна схема взаємодії учасників проекту "під ключ"

Джерело: складено автором на основі [31].

Цілі інвестиційного-будівельних компаній не зводяться виключно до будівельної діяльності, але включають також і отримання прибутку від реалізації чи експлуатації об'єкта. Цілісна схема "під ключ" означає, принаймні, що компанія займається як управлінням інвестиційним проектом, так і виконанням усього переліку ремонтно-будівельних робіт за проектом.

Схема проектного управління є на сьогодні найбільш поширеною за кордоном і потенційно найбільш ефективною схемою організації управління інвестиційно-будівельними проектами з проведення капітальних ремонтів чи реконструкції будинків. Схема є організаційно-структурним втіленням управління проектом, оскільки чітко виділяється інтегруючий і спеціалізований центр управління усім проектом – управлінська компанія (рис. 1.10).

Крім основних (структурних) суб'єктів, у житловому секторі виконують специфічні функції інфраструктурні підприємства та організації, які можна

розділити на консультаційно-управлінські та фінансові (рис. 1.6).

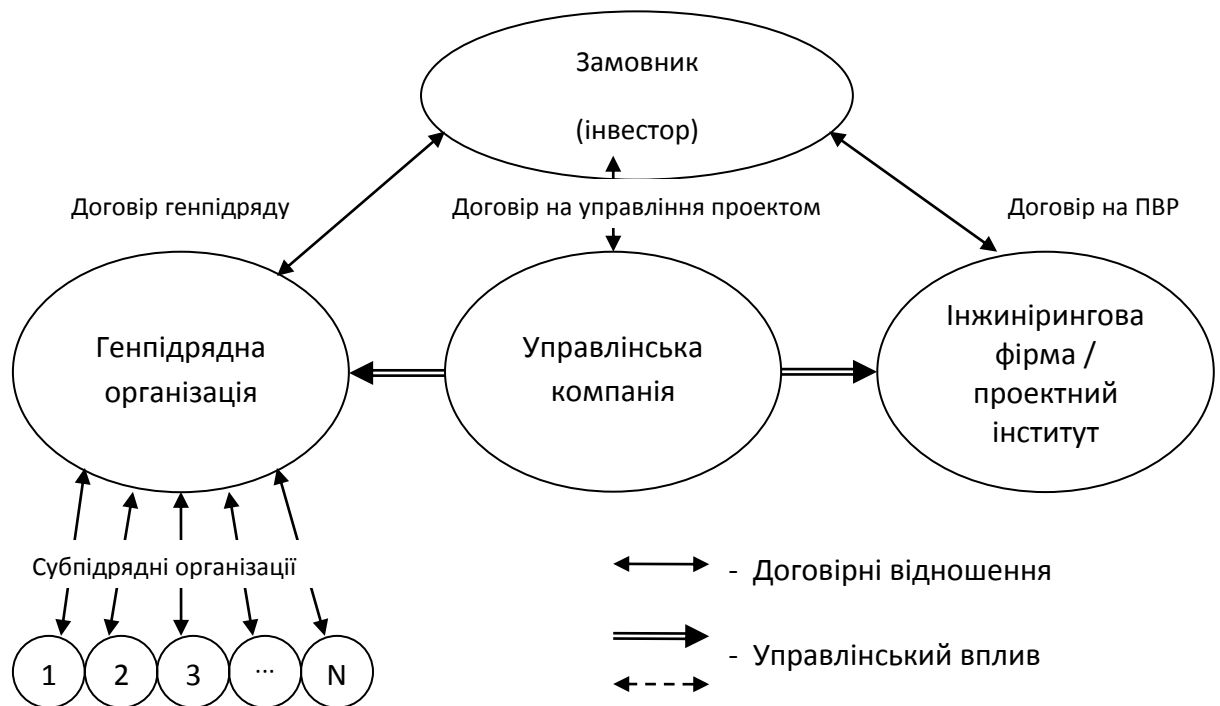


Рисунок 1.10. Схема "проектного управління" взаємодією учасників

Джерело: складено на основі [32, с. 398-400].

Фінансування та кредитування будівництва здійснюється фінансово-банківськими структурами. Державне фінансування передбачає певні нормативні обмеження, обов'язкові для застосування підприємствами всіх форм власності та органами виконавчої влади всіх рівнів при здійсненні нового будівництва, капітального ремонту, реконструкції об'єктів, виконанні проектних робіт, проведенні конкурсів (тендерів).

Для будівництва, що здійснюється за рахунок недержавних капітальних вкладень, державні норми мають рекомендаційний характер. Державне фінансування будівництва проводиться через уповноважені банки, яким надається право на обслуговування державних бюджетних коштів. Таке фінансування здійснюється на зворотних (бюджетні позички) і безповоротних засадах.

Основним недоліком фінансування будівництва є відсутність механізмів унеможливлення незавершеності будівництва.