

## ТЕМА 10. ФІНАНСОВА ДІЯЛЬНІСТЬ ЖИТЛОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНОГО КОМПЛЕКСУ

### Від рис 10.4 підр

#### План

- 10.1. Житлово-комунальне господарство як об'єкт державного регулювання
- 10.2. Планування і калькулювання собівартості житлово-комунальних послуг
- 10.3. «Дорожня карта» реформування житлово-комунального господарства України
- 10.4. Організаційно-фінансові аспекти відновлення міського житлового фонду регіону

### **10.1. Житлово-комунальне господарство як об'єкт державного регулювання**

На шляху становлення та перебудови незалежної Української держави одним із найважливіших завдань є конструктивне розв'язання проблем, що існують в українському суспільстві. Основною з цих проблем є державне регулювання такої важливої сфери, як житлово-комунальне господарство.

Проблема забезпечення ефективного функціонування і визначення перспективних напрямів розвитку житлово-комунального господарства України та підприємств галузі завжди була, є і залишатиметься одним з найважливіших та найскладніших питань, що перебуває в центрі уваги науковців, владних структур, громадських організацій, засобів масової інформації, населення, що зумовлене особливим значенням сфери життєзабезпечення для економічного та соціального розвитку країни, її міст і регіонів. Узагалі, державне регулювання є діяльністю держави щодо створення правових, економічних і соціальних передумов, необхідних для функціонування економічного механізму відповідно до цілей і пріоритетів державної економічної політики.

Раціональне державне регулювання ставить за мету не протистояння механізму ринкового регулювання й не підміну його, а свідоме виконання регулятивного потенціалу, надання ринковим регуляторам цілеспрямованого характеру, що сприяє досягненню поставлених державою цілей і пріоритетів з найменшими економічними та соціальними витратами.

**Державне регулювання житлово-комунального господарства базується на таких основних засобах впливу на ринок, як:**

- ✓ законодавчі акти,
- ✓ прогнози розвитку національної економіки,
- ✓ цільові комплексні програми,
- ✓ державні замовлення і державні контракти,
- ✓ державні інвестиції,
- ✓ державні і місцеві бюджети,
- ✓ бюджетні дотації, субсидії, податки й податкові пільги,
- ✓ державні кредити,
- ✓ державні резерви,
- ✓ соціально-економічні нормативи,
- ✓ галузеві загальнодержавні норми і стандарти,
- ✓ норми амортизації,
- ✓ системи фіксованих граничних і вільних цін,
- ✓ індексування цін,
- ✓ установаження єдиної тарифної системи та ін.

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) – це одна з важливих і пріоритетних галузей національного господарського комплексу, яка забезпечує життєдіяльність населених пунктів та суттєво впливає на розвиток різноманітних взаємовідносин у державі.

Житлова сфера включає управління житловим фондом і об'єктами комунального господарства, їх утримання, будівництво й ремонт. Головною умовою та сенсом розвитку соціально спрямованої економіки є формування гідних умов життя людини. ЖКГ значною мірою формує середовище життєдіяльності людини – комфортність міста, району, мікрорайону, житла; одночасно виступає найважливішим елементом як соціального, так і економічного середовища.

У науковій літературі поняття «житловий фонд» визначають як сукупність жилих будинків, а також жилих приміщень незалежно від форм власності. Він складається з державного житлового фонду, громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів і приватного житлового фонду.

***Житлово-комунальне господарство*** – це комплекс підгалузей, які забезпечують функціонування інженерної інфраструктури різних будівель населених пунктів, що створює зручності і комфортність проживання та перебування в них громадян шляхом надання їм широкого спектра житлово-комунальних послуг.

Сучасні науковці акцентують увагу на тому, що ЖКГ – це самостійна сфера економіки, основною метою функціонування якої є задоволення потреб населення і підприємств у послугах, що забезпечують нормальні умови життєдіяльності, зокрема в обслуговуванні житлового фонду, до якого належать будинки і помешкання, що використовуються як житло.

Інші вітчизняні дослідники розглядають дефініцію житлово-комунального господарства як багатогалузеву комплексну сферу господарювання, до якої належать підприємства та організації, які утримують житловий фонд у належному стані (виробники житлових послуг) і підприємства, які спеціалізуються на наданні послуг тепло-, енерго-, газо-, водопостачання і водовідведення (виробники комунальних послуг), які діють в умовах різних факторів зовнішнього середовища, що у складному взаємозв'язку формує житлово-комунальні структури міста, які необхідно оцінити і забезпечити економічну ефективність їх функціонування.

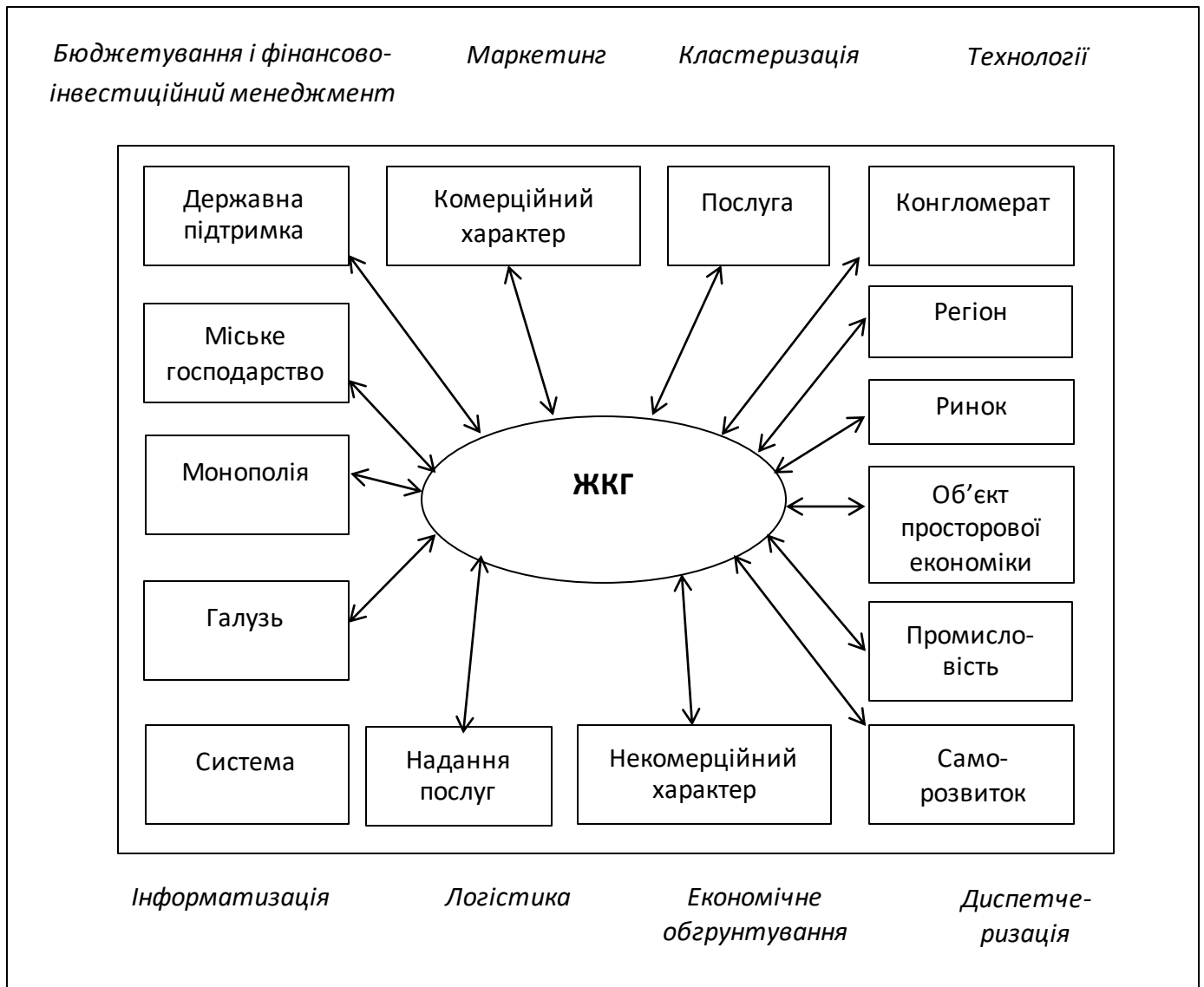
ЖКГ – це об'єкт, з одного боку, просторової економіки (регіональна структурованість і масштабність), а з другого – галузевої специфіки (багатофункціональний комплекс – житло, транспорт, водопостачання, дороги), який забезпечує обслуговування населення й територіальних об'єктів.

Сучасні учені вважають, що одні складові ЖКГ можна віднести до промислових галузей (водопостачання, енергетика), інші до сфери послуг (озеленення, побутове обслуговування); а треті, наприклад, транспорт і газопостачання – важко віднести до якої-небудь категорії однозначно.

Частина функцій ЖКГ сильно монополізована, а частина цілком допускає перехід на ринкові (конкурентні) відносини. Підгалузі ЖКГ працюють за особливими технологіями: очищення води – фізико-хімічні процеси; енерготеплопостачання включає технології виробництва тепла, теплообміну, транспортування; житловий сектор – ремонтно-будівельні й сантехнічні роботи (технології) тощо. Розходження технологій породжує об'єктивну відособленість виробничих процесів, формує самостійні структури обслуговування, контролю й обліку, зумовлює відмінності в економічних механізмах, особливо що стосується впливу на структуру витрат, втрати, запаси, потреби на інвестиції. Більшість підгалузей працює за кредитним механізмом оплати послуг, тобто отримання коштів за послуги здійснюється через певний проміжок часу після їх надання.

Тобто ЖКГ являє собою складну ієрархічну систему, яка об'єднує чимало окремих підсистем житлового господарства, санітарно-технічну (водоводи, каналізація, підприємства з очищення міст), енергетичну (електростанції, котельні, теплові, електричні й газові мережі), транспортну (тролейбуси, трамваї), об'єкти зовнішнього благоустрою (шляховоди, зелені насадження, мостові, набережні тощо), інфраструктуру обслуговування житла, збір і переробку сміття тощо, що функціонують як на макрорівні, так і на рівні окремих регіонів.

Виходячи з цього, ЖКГ можна представити як наочну модель різноманітних його властивостей (рис. 10.1).



Відповідно до Концепції державної житлової політики, схваленої Постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 року, спорудження, реконструкція та утримання житла є одним із пріоритетних напрямів соціально-економічного розвитку країни, важливим фактором зниження соціальної напруженості в суспільстві. Особливістю управління житлово-комунальним господарством є те, що значні повноваження з управління цією галуззю мають місцеві органи виконавчої влади й органи місцевого самоврядування, які, у свою чергу, приймають регіональні програми розвитку підприємств галузі та організовують їх виконання.

Слід відзначити, що поступово, в міру здійснення економічних реформ, відбуватиметься перерозподіл функцій між органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами й організаціями у сфері будівництва, реконструкції та утримання житла з метою їх децентралізації.

Житлово-комунальне господарство має низку специфічних особливостей, що характеризують його як складну, багатoelementну, динамічну організаційно-економічну систему. Підприємствам та об'єднанням ЖКГ притаманна внутрішня економічна й організаційна єдність.

За своїм змістом і структурою житлово-комунальне господарство – складний та багатогранний об'єкт управління, який зумовлює специфічні особливості побудови організаційної системи управління і державного регулювання для забезпечення надійності функціонування підприємств галузі, підвищення ефективності роботи комплексу.

### Особливість функціонування ЖКГ

1) воно представлене «чистими» природними монополіями і підгалуззями, які розвиваються за законами конкурентного господарства. До останніх належить експлуатація житла, санітарне очищення територій тощо.

2) комплекс переважно надає послуги, а не виробляє товари, а отже, належить до виробничої і невиробничої інфраструктури.

3) забезпечує життєдіяльність передусім міського населення, однак слід зазначити, що визначення ЖКГ як специфічно міського господарства є неточним, у менш розвинутій і складній формі воно наявне і в сільських населених пунктах.

Незважаючи на те, що більшість населених пунктів у сільській місцевості майже не мають спеціального технічного обладнання, а підприємства ЖКГ сільських поселень навіть організаційно не виділяються з різного роду комбінатів, розвиток ЖКГ на селі вимагає не меншої уваги, ніж у містах. Усе це свідчить про необхідність інтеграції сільської комунальної служби в єдиний житлово-комунальний комплекс.

Інша характеристика ЖКГ пов'язана з комплексністю галузі, яка характеризується великою кількістю підгалузей, що входять до її складу: житлове господарство, водопостачання та водовідведення, комунальна енергетика, теплопостачання, міський електротранспорт, зовнішній міський благоустрій, дорожнє господарство, санітарне очищення міст (вуличне прибирання, будинкова очистка з утилізацією твердих побутових і харчових відходів), зелене господарство (озеленення міст, квітництво), готельне господарство, ритуальне обслуговування, ремонтно-будівельне

виробництво, мон таж, капітальний ремонт та експлуатація ліфтового господарства, власна промисловість і капітальне будівництво, проектні, конструкторсько-технологічні та науково-дослідні роботи, технічна інвентаризація основних засобів.

Хоча проблеми функціонування житлово-комунального комплексу постійно перебувають у фокусі пильної уваги органів державного управління України, проте серйозних позитивних зрушень у цій сфері досі не відбулося.

Це можна пояснити тим, що система житлово-комунального господарства є інфраструктурною складовою системи державного управління та місцевого самоврядування, проте інвестується за остаточним принципом. Це склалося насамперед унаслідок недолугого розподілу повноважень між органами державної влади і органами місцевого самоврядування, коли на державному рівні практично не розглядаються, а отже, і не вирішуються питання, пов'язані з діяльністю житлово-комунального господарства, а їх вирішення повністю перекладено на плечі та фінансово-економічні бази органів місцевого самоврядування – місцеві ради. Основні об'єкти житлово-комунального господарства перебувають у власності територіальних громад і безпосередньо належать до сфери управління органів місцевого самоврядування.

За таких умов говорити про повноцінне фінансування потреб житлово-комунального господарства навіть не доводиться. Складається хибна практика, коли підприємства галузі не мають достатніх обігових коштів для тримання в належному стані комунальних споруд, мереж, устаткування, погіршується технічний стан основних засобів, збільшуються питомі втрати і непродуктивні витрати матеріальних і енергетичних ресурсів, як наслідок – знижується рівень та якість комунальних послуг, що викликає обґрунтоване незадоволення населення і, відповідно, зменшення обсягів платежів.

Монополізм комунальних підприємств, нерозвиненість цивільноправових механізмів відповідальності за кількість і якість послуг, які сьогодні перебувають на безпрецедентно низькому рівні, не дозволяють ефективно захищати інтереси споживачів.

Слід констатувати і наявність потужного впливу політичних чинників на ситуацію у сфері. Адже рівень тарифів, сплачуваних населенням за комунальні послуги, традиційно був одним із вагомих аргументів у передвиборних змаганнях різних років. Тривале штучне стримування перегляду тарифів на житлово-комунальні послуги для населення за високих темпів зростання цін на енергоносії в умовах наростання політичного популізму керівників держави та політичних партій суттєво поглибило проблему та наблизило її до критичної межі.

Згідно Конституції України, місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їхні виконавчі органи, тобто через певний структурно-організаційний механізм, який називається системою місцевого самоврядування.

**Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» до елементів системи місцевого самоврядування відносить:**

- ✓ територіальну громаду;
- ✓ сільську, селищну, міську раду; сільського, селищного, міського голову; виконавчі органи сільської, селищної міської ради;
- ✓ районні в місті ради, які створюються в містах із районним поділом за рішенням територіальної громади міста або міської ради;
- ✓ районні та обласні ради, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст;
- ✓ органи самоорганізації населення.

Житлово-комунальне господарство є галуззю, яка забезпечує функціонування житлового фонду, активів житлово-експлуатаційних підприємств і компаній, які здійснюють управління ними. Суб'єктом і основним носієм функцій у системі місцевого самоврядування і повноважень є територіальна громада як спільнота мешканців, жителів населених пунктів (сіл, селищ і міст), об'єднана загальними інтересами власного життєзабезпечення, самостійного, в межах законів, вирішення питань місцевого значення як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування. Територіальна громада села, міста є організаційною основою місцевого самоврядування.

Територіальні громади чинним законодавством наділено функціями і повноваженнями в різних сферах місцевого життя. Вони управляють майном, що є в комунальній власності, і затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку й контролюють їх виконання; затверджують відповідно до закону місцеві податки і збори; затверджують бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їх виконання, забезпечують проведення місцевих референдумів та реалізацію їхніх результатів; утворюють, організують і ліквідують комунальні підприємства, установи та організації, здійснюють



контроль за їхньою діяльністю та виконують інші функції, віднесені законом до їхньої компетенції.

Територіальна громада функціонує безпосередньо, через органи і посадових осіб місцевого самоврядування. Формами прямої (безпосередньої) місцевої демократії є місцеві вибори, місцеві референдуми, консультативні опитування, загальні збори громадян за місцем проживання, місцеві ініціативи і громадські слухання.

Представницькими органами місцевого самоврядування в територіальних громадах є сільські, селищні й міські ради, які складаються з депутатів, обраних жителями сіл, селищ, міст. Ради наділено функціями і повноваженнями, які є основою для їхньої практичної діяльності, працюють за принципом розподілу повноважень, мають виключну компетенцію у визначених організаційних, контрольних і нормативних питаннях. Сільські, селищні й міські ради в межах своїх повноважень ухвалюють рішення, які є обов'язковими на підвідомчій території.

Для реалізації рішень сільських, селищних і міських рад та здійснення інших завдань виконавчо-розпорядчого характеру створюються виконавчі органи рад. Це – виконавчі комітети, відділи, управління та інші виконавчі органи. Виконавчі органи рад наділено власними і делегованими повноваженнями. Власні повноваження стосуються сфер соціально-економічного і культурного розвитку, планування та обліку, фінансів, цін тощо і полягають у встановленні порядку діяльності суб'єктів правовідносин, підготовці проектів документів на розгляд відповідної ради тощо. Делегованими повноваженнями виконавчих органів сільських, селищних і міських рад є ті, які належать до сфери виконавчої влади і передаються виключно цим органам для реалізації їхніх виконавчо-розпорядчих функцій.

Відповідно до чинного законодавства, а саме Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», основна роль щодо організації та контролю за належним обслуговуванням споживачів житлово-комунальним господарством відведена органам місцевого самоврядування. У зв'язку з невизначеністю в законодавчому та нормативно-правовому порядку єдиного механізму взаємовідносин органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, споживачів і підприємств, задіяних у процесі виробництва, постачання, надання послуг з утримання житлового фонду, виконками місцевих рад у межах наданих їм повноважень приймають рішення:

- про визначення на конкурсних засадах виконавців послуг з утримання житлового фонду;
- режим надання послуг з утримання житлових будинків;
- визначення порядку організації сервісного обслуговування, включаючи перевірку приладів обліку;
- визначення переліку видів послуг з утримання та ремонту житлового фонду, гарантованих у межах встановленого тарифу квартплати;
- визначення переліку робіт з утримання житлового фонду, які виконуються за рахунок коштів власників та мешканців квартир;
- визначення норм втрат води і тепла на внутрішньобудинкових мережах з урахуванням фізичного і морального зносу будинків;
- визначення виконавчого органу місцевого самоврядування, який буде здійснювати функції замовника перед підприємствами, заданими на всіх етапах виробництва, постачання, надання та отримання житлово-комунальних послуг.

В умовах ринкової економіки житлово-комунальні послуги є товаром, який реалізується на ринкових засадах. До них належать: послуги з холодного водопостачання, водовідведення, гарячого водопостачання, тепlopостачання для опалення приміщень, вивозу твердих побутових відходів, вивозу та знешкодження рідких побутових відходів, технічного утримання житлових будинків та прибудинкової території, технічного обслуговування складного інженерного обладнання будинків: ліфтів, електроплит, системи димовидалення, пожежогасіння.

Тому для забезпечення належного рівня та якості житлово-комунальних послуг населенню, що проживає в комунальному житловому фонді, органи місцевого самоврядування та райдержадміністрації:

- визначають відповідний виконавчий орган місцевої ради, який буде здійснювати функції замовника у відносинах зі спеціалізованими підприємствами, задіяними в житлово-комунальному обслуговуванні населення, що затверджується відповідним рішенням. Керівник структурного

виконавчого органу з питань житлово-комунального господарства призначається головою органу місцевого самоврядування, його призначення погоджується з управлінням житлово-комунального господарства;

- відповідно до статті 28 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»<sup>176</sup> та постанови Кабінету Міністрів України від 22.06.1998 № 939 «Про вдосконалення системи державного врегулювання розміру квартирної плати та плати за утримання будинків і прибудинкової території» затверджують (погоджують) тарифи на житлово-комунальні послуги з урахуванням окремих складових (витрат на обслуговування і ремонт зовнішніх і внутрішньобудинкових мереж і обладнання, включення до тарифів на відповідні житлово-комунальні послуги, витрат на перевірку та ремонт приладів обліку).

Надання послуг з водо-, теплопостачання та водовідведення регулюється «Правилами надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005. Відповідно до цих Правил виконкоми місцевих рад приймають рішення про визначення виконавців на кожний вид житлово-комунальних послуг і режим надання комунальних послуг. Місцева влада за наявності більш ніж одного претендента на виконання житлово-комунальних послуг організує конкурсний відбір підприємств на право експлуатації та обслуговування об'єктів житлово-комунального призначення з додержанням умов, викладених у наказі Держкомбуду України від 07.09.1998 № 194 «Про затвердження Типового положення про порядок конкурсного відбору підприємств для утримання житлових будинків і прибудинкових територій та Типового договору на утримання житлових будинків і прибудинкових територій».

Підприємство, організація, які виявили бажання отримати право на здійснення діяльності або вже здійснюють діяльність із виробництва, постачання та надання житлово-комунальних послуг, повинні мати:

- дозвіл на початок роботи від територіального управління Держнагляд охоронпраці, а в області – на послуги з централізованого водопостачання, водовідведення, крім того, згідно із Законом України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» і ліцензію на ці послуги, яку видає обласна держадміністрація за поданням управління житлово-комунального господарства облдержадміністрації;

- офіційне підтвердження освітнього рівня в галузі житлово-комунального господарства;

- для керівників – диплом про закінчення навчального закладу III–IV рівнів акредитації або I–II рівнів акредитації зі стажем роботи за фахом не менш як три роки;

- для працівників, робота яких потребує підвищених знань з охорони праці й техніки безпеки (газове обладнання та устаткування, контрольні-вимірювальні прилади й автоматика, роботи з пристроями, що перебувають під тиском понад 1 атм., тощо) – відповідне посвідчення виробничо-навчального підприємства або іншого спеціалізованого навчального закладу.

Специфікою діяльності підприємств, які надають житлово-комунальні послуги, є те, що послуги надаються незалежно від стану платежів за них окремими споживачами. Нестабільність роботи житлово-комунальних підприємств пояснюється в основному неплатежами споживачів за надані послуги, несвоєчасністю та проведенням не в повному обсязі розрахунків бюджетів усіх рівнів.

І це при тому, що житлово-комунальне господарство потребує вкладення дуже значних коштів, оскільки загалом в Україні галузь ЖКГ посідає третє місце за споживанням енергоносіїв та перше – за споживанням газу для виробництва теплоенергії. Рівень тарифів, що їх установлює місцева влада, суттєво залежить від цін на електроенергію, природний газ, обсягів відрахувань до загально обов'язкових державних фондів, ставок податків (які контролюються державою і не залежать від бажань, прагнень та інтересів місцевого самоврядування). Проте енергетична складова у вартості житлово-комунальних послуг вже сьогодні зробила їх непосильними для мільйонів наших співвітчизників. Наприклад, у собівартості водопровідної води частина електроенергії становить більш ніж 50%, а теплової енергії – 60–70%, що в кілька разів більше, ніж у світовій практиці. Але ж ми знаємо, що основні зловживання стаються саме в галузі постачання газу та електроенергії. Наслідки корупційних дій і тінізації економіки цієї сфери перекладаються на плечі наших звичайних мешканців – споживачів житлово-комунальних послуг.

Отже, на сьогодні житлово-комунальне господарство залишається однією з найслабших ланок як в економіці, так і в управлінні України, і є одним з основних середовищ соціальної напруги. Головна причина полягає в тому, що галузь безнадійно відстала у впровадженні ринкових відносин та в оновленні основних засобів і технологій. У ній дотепер переважають державні і комунальні підприємства, що монополізували надання послуг.

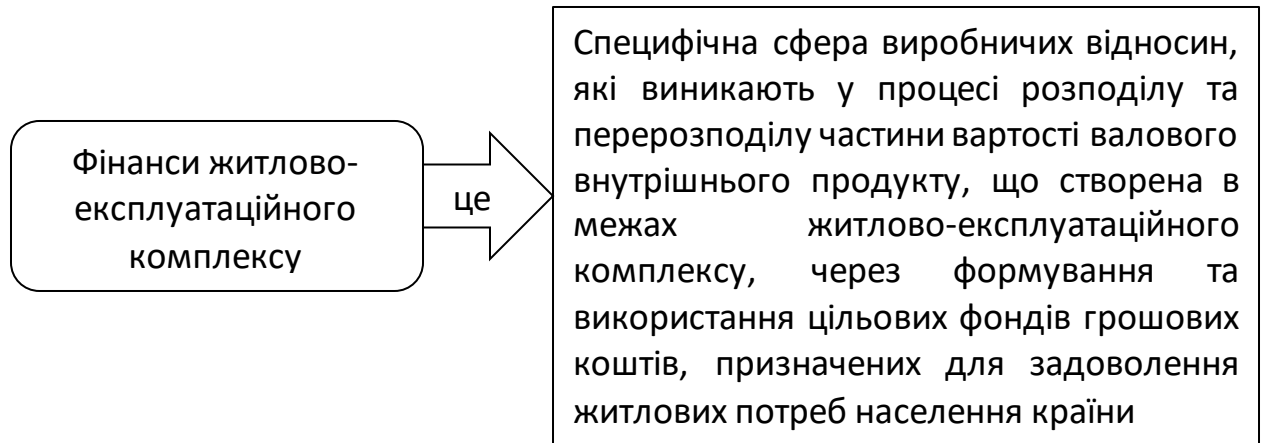
Загалом ЖКГ як системний об'єкт управлінського простору працює збитково. Обсяги заборгованості роблять фінансовий стан стабільно незадовільним. Досі укладається понад мільйон договорів про реструктуризацію боргових зобов'язань. У зв'язку з цим особливу увагу слід приділяти модернізації системи фінансування житлово-комунального господарства, яка враховує традиційні джерела фінансування і принципово

нове джерело – доходи за рахунок створення нового сектору регіонального і муніципального бізнесу, залучення вітчизняних і іноземних інвестицій.

**Висновки.** Одним із визначальних завдань центральних і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування має стати забезпечення комплексного виконання програми реформування ЖКГ. Інструментом розв'язання нагальних і гострих проблем мають стати: система цільових програм, інвестиційний менеджмент та нові механізми управління.

На сьогодні в реальній практиці організації підприємств ЖКГ і програмах їхнього розвитку не враховуються належним чином досягнення вітчизняної і світової економічної, менеджментської, правової, будівельної, житлово-комунальної, інформаційної, екологічної, енергетичної та транспортної науки. Позитивним кроком в організаційному забезпеченні цього завдання стало створення 2006 року Міністерства будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства України та реорганізація його 2010 року в Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, на яке покладено обов'язки координації, науково-методичного супроводу і практичної допомоги органам місцевого самоврядування в реформуванні системи житлово-комунального господарства.

## 10.2. ПЛАНУВАННЯ І КАЛЬКУЛЮВАННЯ СОБІВАРТОСТІ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ



## Суб'єкти фінансових відносин у житлово-експлуатаційному комплексі

→ **Споживач** — фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу

→ **Власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд** — фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване у встановленому законом порядку

→ **Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд** — власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом

→ **Управитель** — особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору

→ **Виробник** — суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги

→ **Виконавець** — суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору

## Об'єкт відносин у житлово-експлуатаційному комплексі

Житловий фонд України

це

сукупність квартир (кімнат) та житлових будинків на території України, які призначені для проживання громадян

### За правом власності

Приватний житловий фонд

Державний житловий фонд

Комунальний житловий фонд

Житловий фонд, що перебуває у спільній власності

### За цільовим використанням

Житловий фонд загального призначення

Житловий фонд соціального призначення

Житловий фонд спеціального призначення

**Житловий фонд загального призначення** – житло яке, використовується громадянами-власниками для особистого проживання чи проживання інших осіб, а також юридичними особами та фізичними особами, територіальною громадою, державою для проживання громадян на підставі цивільних чи трудових договорів

**Житловий фонд соціального призначення** — житло, що надається громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту, на підставі договору найму соціального житла, договору безоплатного користування житлом (позички), а також договору про надання соціальної послуги



**Житловий фонд спеціального призначення**— житло, яке належить на праві власності державі або територіальній громаді та надається окремим категоріям працівників та військовослужбовцям, а також студентам державних та комунальних навчальних закладів на підставі договору найму (позички) житла (службового житла)

Одним з основних показників діяльності підприємства житлово-комунального господарства є собівартість продукції (робіт, послуг).

**Собівартість продукції (робіт, послуг)** – це грошове обчислення затрат підприємства на виробництво і реалізацію продукції. Собівартість продукції характеризує ефективність усього процесу виробництва на підприємстві, оскільки у ній відображаються:

- рівень організації виробничого процесу;
- технічний рівень;
- продуктивність праці та ін.

Собівартість продукції як показник використовується для контролю за використанням ресурсів виробництва, визначення економічної ефективності організаційно-технічних заходів, установлення цін (тарифів) на роботи (послуги), визначення потреби в оборотних коштах, планування прибутку з метою виконання програм розвитку житлово-комунального господарства.

Аналіз собівартості послуг має дуже важливе значення для самого підприємства. Він дозволяє з'ясувати тенденції зміни цього показника, виконання плану за його рівнем, визначити вплив чинників та встановити резерви для зменшення цього показника. За умов самофінансування зниження собівартості є основним джерелом зростання прибутку підприємства.

Розрізняють виробничу, операційну та повну собівартість (рис.).



Розрахунок собівартості одиниці окремих видів продукції, робіт чи послуг та всієї товарної продукції називається калькуляцією.

**Калькулювання собівартості** – це визначення розміру витрат у грошовому обчисленні на виробництво одиниці певного виду готової продукції за окремими видами витрат.

Планування, облік і калькулювання собівартості житлово-комунальних послуг відбувається на підставі Наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 47 «Про затвердження Методичних рекомендацій з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства» від 06.03.2002.

Методичні рекомендації враховують особливості діяльності підгалузей житлово-комунального господарства, як-от житлове господарство, водопровідно-каналізаційне господарство, теплове господарство, міський електротранспорт, та призначені для здійснення планування, ведення обліку і калькулювання операційної собівартості послуг на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства незалежно від відомчої підпорядкованості, форм власності і господарювання.

При здійсненні планування, обліку та калькулювання собівартості має бути забезпечене повне зіставлення планових і звітних даних щодо складу витрат, об'єктів і одиниць калькулювання, методів розподілу витрат між об'єктами калькулювання та плановими (звітними) періодами.

З метою зіставлення планових і звітних даних про витрати під час здійснення планування, обліку і калькулювання виробничої (операційної) собівартості робіт (послуг) визначаються групи витрат, які класифікуються за різними ознаками.

*За місцем виникнення* витрати на виробництво робіт (послуг) групуються за окремими структурними підрозділами житлово-комунальних підприємств і організацій.

*Залежно від характеру та призначення виконуваних процесів* виробництво поділяється на основне, допоміжне й обслуговуюче (невиробниче) господарство і регламентується в наказі про облікову політику підприємства.

*До основного виробництва* відносять відокремлені структурні підрозділи підприємств, які безпосередньо беруть участь у виконанні житлово-комунальних робіт і виробництві, що належать до основного виду операційної діяльності.

*Допоміжне виробництво* має на меті обслуговувати підрозділи основного виробництва: виконувати роботи з технічного обслуговування, ремонту основних засобів, забезпечувати інструментом, запасними частинами для ремонту устаткування, різними видами енергії, транспортними й іншими послугами. До нього належать ремонтні цехи, будівельні дільниці, механічні майстерні, енергетичні, експериментальні та інші підрозділи.

*До невикробничого господарства* належать: культурно-побутові заклади, житлово-комунальне господарство, підсобні сільськогосподарські підприємства, науково-дослідні, оздоровчі, спортивні та інші структурні підрозділи, які не беруть участі у здійсненні й забезпеченні надання комунальних послуг.

*За видами* витрати класифікуються за економічними елементами та за статтями витрат.

Під елементами витрат розуміють витрати, однорідні за своїм економічним змістом, а під статтями – витрати, що охоплюють один або кілька елементів.

*За способами віднесення на виробничу собівартість* – прямі і непрямі витрати.

*Прямі* – це витрати, які можуть бути безпосередньо включені до виробничої собівартості окремих видів робіт (послуг).

До *непрямих витрат* належать витрати, безпосередньо не пов'язані з виконанням житлово-комунальних робіт (послуг), а саме загальновиробничі витрати, які містять витрати на управління та обслуговування виробничого процесу.

За *ступенем впливу* обсягів виконаних робіт і реалізованих послуг на рівень витрат витрати поділяються на змінні і постійні.

*Змінні витрати* – це витрати, абсолютна величина яких змінюється (збільшується або зменшується) разом із зміною обсягів робіт (послуг), у тому числі витрати на сировину, матеріали, пально-мастильні матеріали, електроенергію, запасні частини і комплектувальні тощо.

*Постійні витрати* – це витрати, абсолютна величина яких із збільшенням або зменшенням обсягів робіт (послуг) істотно не змінюється, зокрема витрати, пов'язані з обслуговуванням і управлінням виробничих підрозділів, та витрати на забезпечення загальногосподарських потреб.

За *складом* витрати поділяються на одноелементні, тобто економічно однорідні, і комплексні, які складаються з кількох елементів.

За *звітними періодами* витрати поділяються на поточні, витрати минулих і майбутніх періодів.

За *доцільністю* витрати поділяються на продуктивні, непродуктивні та надзвичайні.

*Непродуктивні витрати* – це витрати, що виникли в результаті недостатньої організації виробництва й управління, відхилень від технологічних норм, псування матеріальних цінностей.

До *витрат від надзвичайних подій* (втрати від стихійного лиха, від техногенних катастроф та аварій, інші) належать як втрати за наслідками цих подій, так і витрати на здійснення заходів, пов'язаних із запобіганням та ліквідацією таких наслідків (відшкодування, сплата стороннім організаціям, заробітна плата працівників, зайнятих на відновлювальних роботах, вартість використаних сировини та матеріалів тощо).

Групування витрат за економічними елементами сприяє організації контролю за рівнем витрат загалом на підприємстві, визначенню загального обсягу використаних підприємством матеріальних, трудових і грошових коштів. Витрати операційної діяльності групуються відповідно до П(С)БО 16 «Витрати» за такими економічними елементами:

**Економічні елементи  
витрат**

- матеріальні витрати;
- витрати на оплату праці;
- відрахування на соціальні заходи;
- амортизація основних засобів і нематеріальних активів;
- інші операційні витрати.

До складу елемента «Матеріальні витрати» входять витрати згідно з П(С)БО 16 «Витрати». Вартість матеріальних ресурсів залежно від способу їх придбання (отримання) визначається підприємством відповідно до п.п. 9–15, а їх оцінка при використанні у виробництво (вибуття) – П(С)БО 9 «Запаси».

Транспортно-заготівельні витрати, пов'язані з доставкою і транспортуванням запасів, у тому числі вантажно-розвантажувальні роботи, включаються до відповідних елементів витрат і обліковуються відповідно до П(С)БО 9 «Запаси».

До складу елемента «Витрати на оплату праці» належать витрати, що зазначені в П(С)БО 16 «Витрати» згідно з чинними на підприємстві системами оплати праці.

До елемента витрат «Відрахування на соціальні заходи» належать витрати, зазначені в П(С)БО 16 «Витрати».

До складу елемента «Амортизація основних засобів і нематеріальних активів» належать суми амортизаційних відрахувань, нарахованих згідно з порядком, нормами та умовами, встановленими відповідно до чинного законодавства та облікової політики підприємства. Розрахунок амортизації основних засобів і нематеріальних активів та віднесення їх на собівартість робіт (послуг) здійснюються згідно з П(С)БО 7 «Основні засоби» і П(С)БО 8 «Нематеріальні активи».

Витрати на куповані ресурси, комплектувальні вироби, напівфабрикати належать безпосередньо до собівартості робіт (послуг), а куповані ресурси (вода і тепло, придбане у сторонніх організацій для підприємств і організацій водопровідного і теплового господарств) здійснюється на підставі планових обсягів реалізації послуг, наявних потужностей власного виробництва, показників контрольно-вимірювальних приладів, цін і тарифів на зазначені види матеріальних ресурсів та умов укладених договорів на їх постачання. Витрати на технологічну обробку купованих ресурсів ураховуються у відповідних статтях калькуляції.

До статті «Роботи і послуги виробничого характеру сторонніх підприємств і організацій» включається вартість робіт (послуг) виробничого характеру, які виконують сторонні підприємства й організації або структурні підрозділи підприємства, що не належать до основного виду діяльності. До робіт і послуг виробничого характеру належать: у житловому господарстві – експлуатація ліфтів, прибирання, вивіз та знешкодження сміття; у водопровідному й тепловому господарствах – користування водо-, тепломережами сторонніх підприємств.

Планування витрат на роботи (послуги) виробничого характеру сторонніх підприємств і організацій здійснюється на підставі запланованих обсягів їх проведення (надання), цін і тарифів на них, а також умов укладених договорів на їх проведення. На підприємствах, де обсяг витрат на роботи і послуги виробничого характеру сторонніх підприємств незначний, цієї статті можна не використовувати, витрати на них враховуються залежно від характеру робіт за статтями «Сировина та матеріали», «Паливо», «Енергія» тощо.

Витрати інших матеріальних ресурсів. До цієї статті витрат належать матеріальні витрати, що не знайшли відображення у попередніх статтях витрат. Сума витрат на матеріальні ресурси зменшується на вартість зворотних відходів.

До статті «Відрахування на соціальні заходи» включаються єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші обов'язкові й додаткові збори і відрахування на соціальні заходи. Розрахунок планових витрат здійснюється відповідно до норм чинного законодавства.

До статті «Витрати на оплату праці» відносять: основну заробітну плату виробничих працівників; додаткову заробітну плату виробничих працівників; інші заохочувальні та компенсаційні виплати.

Витрати на страхування, операційну оренду основних засобів та інших необоротних матеріальних активів визначаються відповідно до укладених і передбачуваних договорів або фактичного і прогнозного рівня таких витрат.

Витрати на вдосконалення технології і організації виробництва, упровадження заходів із ресурсозбереження визначаються відповідно до планів підприємства.

Витрати на дезінфекцію і дератизацію.

Витрати на пожежну і сторожову охорону об'єктів виробничого призначення та утримання санітарних зон визначаються відповідно до укладених

і передбачуваних договорів або фактичного та прогнозного рівня таких витрат, дючи з її фактичного рівня і планових змін.

*Витрати на обслуговування виробничого процесу.*

Витрати на податки і цільові платежі загальногосподарського характеру включають екологічний податок, плату за землю, на якій розташовані виробничі приміщення і допоміжні цехи, інші обов'язкові платежі. Їх розрахунок відбувається згідно з чинним законодавством.

*Витрати на підготовку і перепідготовку кадрів, техніку безпеки* (вартість спецодягу, спецвзуття, мийних засобів, забезпечення санітарно-технічних вимог і правил техніки безпеки, заходів щодо техніки безпеки й охорони праці некапітального характеру тощо) розраховуються, виходячи з планової чисельності працівників, на яких поширюються норми колективного договору з охорони праці й техніки безпеки, відповідно до вимог чинного законодавства з охорони праці, техніки безпеки.

*Адміністративні витрати.*

До статті «Адміністративні витрати» належать загальногосподарські витрати, спрямовані на обслуговування й управління підприємством, які охоплюють:

витрати на утримання апарату управління підприємством та іншого загальногосподарського персоналу (оплата праці персоналу, гарантійні і компенсаційні виплати, передбачені чинним законодавством; інші грошові і матеріальні виплати згідно з Положенням про оплату праці, колективним договором; відрахування на соціальні заходи).

Витрати на оплату праці персоналу апарату управління плануються, виходячи з розрахунків чисельності, умов оплати праці, визначених колективним договором, з дотриманням норм і гарантій, передбачених чинним законодавством України, генеральною та галузевими (регіональними) угодами, які застосовуються на підприємстві при оплаті праці, а також і передбачуваних у плановому періоді змін. Відрахування на соціальні заходи плануються відповідно до норм чинного законодавства.

## Особливості витрат житлово-експлуатаційних організацій

Процес створення необхідних життєвих благ для громадян відбувається в процесі виробництва, який вимагає проведення певних затрат засобів і предметів праці, а також робочої сили. На основі цього в процесі виробництва формується собівартість виготовленої продукції, виконаних робіт та наданих послуг, що суттєво впливає на фінансові показники роботи підприємства — його валовий прибуток або збитки.

Витрати, пов'язані з виробництвом і реалізацією робіт та послуг на комунальних підприємствах задля планування, обліку і калькулювання собівартості робіт та послуг, групуються за такими типовими статтями:

- сировина та матеріали, паливо для використання з технологічною метою;
- енергія для використання з технологічною метою покупні ресурси, роботи і послуги виробничого характеру сторонніх підприємств і організацій;
- зворотні відходи;
- витрати на оплату праці, відрахування на соціальні заходи;
- витрати, пов'язані з підготовкою та освоєнням нових потужностей; витрати на утримання та експлуатацію машин та обладнання;
- загальновиробничі витрати;
- загальногосподарські витрати;
- позавиробничі ( комерційні) витрати



## Особливості калькулювання витрат у сфері житлового господарства

В житловому господарстві застосовуються додаткові статті, а саме:

- підготовка житлового фонду до експлуатації в зимовий період, поточний ремонт житлового фонду, виховна та фізкультурно-масова робота з населенням.
- До статті «сировина та матеріали» підприємства житлового господарства включають, крім типових витрат, відносяться витрати на: використання піску та інших матеріалів для посипання території у зимовий період, посадка зелених насаджень, використання землі, добрив, захист рослин тощо.
- Стаття «паливо і енергія» на технологічні цілі підприємства житлового господарства включає, крім типових витрат, витрати на: освітлення місць загального користування в житлових будинках і дворах.
- До статті «роботи і послуги виробничого характеру сторонніх підприємств і організацій», крім типових витрат, належать вартість послуг сторонніх підприємств за: вивезення снігу у зимовий період, прибирання, вивезення та знешкодження сміття і очищення каналізаційних люків, очищення димоходів та вентиляційних каналів, тощо.
- Витрати на оплату праці, крім типових витрат, включають вартість житла та комунальних послуг, безкоштовно або наданих на пільгових умовах працівникам житлових організацій відповідно до чинного законодавства.
- Загальногосподарські витрати, крім типових, включають також витрати на виготовлення розрахункових книжок та довідок, оплату послуг банківських установ з прийому платежів від населення, витрати на технічну інвентаризацію

**Висновки.** Собівартість має важливе значення для будь-якого підприємства, оскільки саме від її рівня залежить сума прибутку. Собівартість, тобто експлуатаційні витрати на виробництво й реалізацію становлять основу ціни, займаючи в ній 90% і більше, тому зниження собівартості навіть на 1% істотно відбивається на фінансових результатах. Питання зниження собівартості є дуже суттєвими в господарській діяльності будь-якого підприємства, тому управління собівартістю – одна з найважливіших проблем.

### **10.3. «ДОРОЖНЯ КАРТА» РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

На шляху становлення та перебудови незалежної Української держави одним із найважливіших завдань є конструктивне розв'язання проблем, що існують в українському суспільстві. Основною з цих проблем є реформування та державне регулювання такої важливої сфери, як житлово-комунальне господарство. Проблема забезпечення реформування, ефективного функціонування і визначення перспективних напрямів розвитку житлово-комунального господарства України (далі – ЖКГ) та підприємств галузі завжди була, є і залишатиметься одним з найважливіших та найскладніших питань, що перебуває у центрі уваги науковців, владних структур, громадських організацій, засобів масової інформації, населення, що зумовлене особливим значенням сфери життєзабезпечення для економічного та соціального розвитку країни, її міст і регіонів.

Узагалі, державне регулювання є діяльністю держави щодо створення правових, економічних і соціальних передумов, необхідних для функціонування економічного механізму відповідно до цілей і пріоритетів державної економічної політики. Раціональне державне регулювання та не підміну його, а свідоме виконання регулятивного потенціалу, надання ринковим регуляторам цілеспрямованого характеру, що сприяє досягненню поставлених державою цілей і пріоритетів з найменшими економічними та соціальними витратами.

Державне регулювання житлово-комунального господарства базується на основних засобах впливу на ринок, таких як: законодавчі акти, прогнози розвитку національної економіки, цільові комплексні програми, державні замовлення і державні контракти, державні інвестиції, державні і місцеві бюджети, бюджетні дотації, субсидії, податки й податкові пільги, державні кредити, державні резерви, соціально-економічні нормативи, галузеві загально державні норми і стандарти, норми амортизації, системи фіксованих гра ніч них і вільних цін, індексування цін, установлення єдиної тарифної системи та ін.

На сьогодні в реальній практиці організації підприємств ЖКГ та програмах їхнього розвитку не враховуються належним чином досягнення вітчизняної і світової економічної, менеджментської, правової, будівельної, житлово-комунальної, інформаційної, екологічної, енергетичної та транспортної науки. Позитивним кроком в організаційному забезпеченні цього завдання стало створення 2006 року Міністерства будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства України та реорганізація його 2010-го в Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, на яке покладено обов'язки координації, науково-методичного супроводу і практичної допомоги органам місцевого самоврядування у реформуванні системи житлово-комунального господарства.

Основні засоби всіх галузей ЖКХ на сьогодні практично вичерпали повністю свій віковий і технічний ресурс. Винятком можуть бути житлові будинки, що збудовані в 1990-х і після 2000 року. Зношеність (моральна та фізична) об'єктів (споруд, мереж тощо) водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, газових мереж досягла назагал більше ніж 60%, в окремих випадках – 90–100 %.

У таких умовах необхідність докорінного реформування галузі із залученням регулятивних механізмів держави є вкрай актуальною. Єдиною суттєвою перешкодою, що гальмує процес реформування ЖКГ, є перманентна політична криза, що заважає забезпеченню поступового сталого просування в цьому напрямі.

Законом України «Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки» передбачено основні напрями реформування ЖКГ<sup>187</sup>, що тісно пов'язані з цілою низкою нормативних документів, законів та програм розвитку в інших сферах національного господарства. Визначено основні ключові терміни розвитку та реформування – «віхи» – 2015, 2020, 2030 рр.

Путівником реформування житлово-комунального господарства пропонується так звана «дорожня карта» (*рис.*).

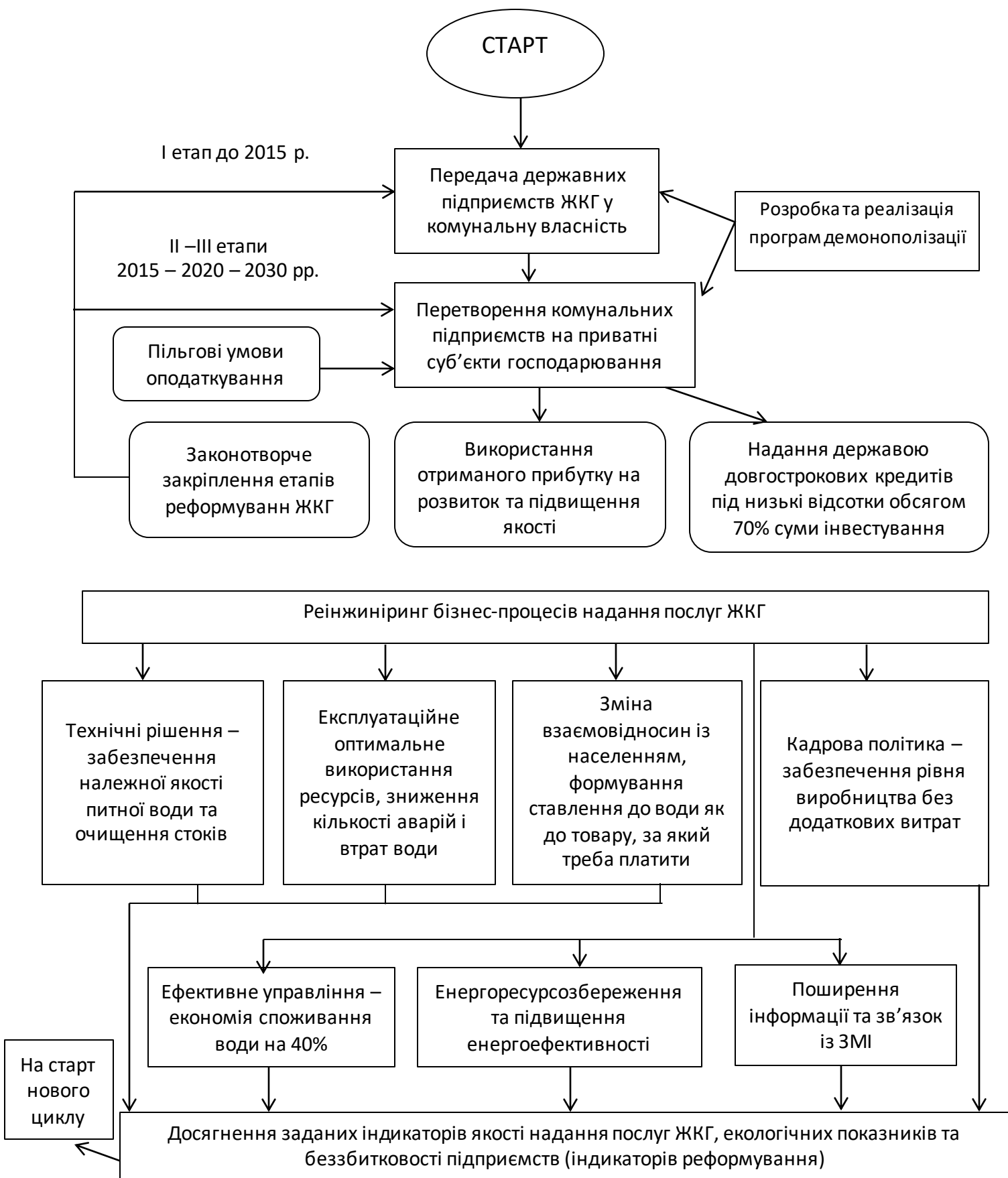


Рис. «Дорожня карта» реформування ЖКГ (на прикладі водопровідно-каналізаційного господарства)

Термін «дорожня карта» (*Road map*) уперше з'явився у документах Європейської комісії у 2000 році, а в лексиконі країн СНД дещо пізніше: спочатку на дипломатичному рівні, а потім увійшов у різноманітні галузеві та економічні сфери.

«Дорожня карта» – це умовна назва сукупності об'єктивно необхідних дій та кроків, послідовності подолання перешкод і рубежів, що ведуть до досягнення поставленої мети.

«Фініш» «дорожньої карти» – це «досягнення заданих індикаторів якості наданих послуг ЖКГ, екологічних показників та беззбитковості підприємств» (див. *рис*).

### Основні напрями реформування ЖКГ

- організація ефективного управління у сфері виробництва та надання послуг ЖКГ;
- поглиблення демонополізації ЖКГ та створення конкурентного середовища на ринку послуг;
- технічне переоснащення ЖКГ, наближення до вимог ЄС показників використання матеріальних та енергетичних ресурсів, якості послуг;
- забезпечення беззбитковості функціонування підприємств ЖКГ.

Треба зазначити, що «фініш» «дорожньої карти» (2030) не є остаточним.

У процесі руху по цьому шляху, цілком природно, необхідно буде коригувати подальші дії. Досягнення мети реформування у нашому випадку – це лише проміжний етап у дальшому розвитку галузі, тому передбачається можливий «старт» чергового етапу розвитку ЖКГ.

«Дорожня карта» сформована на прикладі водопровідно-каналізаційного господарства (ВКГ), але може бути використана для будь-якої підгалузі ЖКГ з урахуванням її специфіки.

Украї важливим напрямом реформування є демонополізація підприємств галузі. За 30 років у цьому напрямі відбулися певні зміни (озеленення, житлове господарство, санітарне очищення тощо). Але повноцінного створення конкурентного середовища не відбулось, природні монополії (ВКГ, тепло-, газо-, водопостачання, ліфтове господарство, міськелектротранс тощо) залишилися майже в умовах колишнього СРСР.

Це можна пояснити низкою факторів:

- відсутність або нерозвинутість законотворчого напрямку демонополізації цих підгалузей;
- опір керівництва підприємств цих підгалузей;
- практична відсутність (за деякими винятками) інвесторів і т. ін.;
- специфічні особливості підгалузей-монополістів диктують свої «правила гри» у процесі демонополізації.

Розглянемо можливі сценарії демонополізації водопровідно-каналізаційного господарства великого міста. Вихідні дані:

- місто з населенням до 1 млн жителів;
- водозабори поверхневі – 2 одиниці, водозбір артезіанський – 1;
- система подачі та розподілу води (СПРВ) представлена двома майданчиками резервуарів чистої води (РЧВ), 10-ма водопровідними насосними станціями (ВНС) III підняття та 50-ма підвищувальними насосними станціями (ПНС) для будинків підвищеної поверховості (більше ніж дев'ять поверхів), водомережами загальною протяжністю 800 км;
- допоміжне виробництво (транспорт і спецмеханізми);
- система водовідведення – 12 каналізаційних насосних станцій (КНС), каналізаційна мережа – 700 км, станція біологічної очистки (СБО).

З цеху ремонту обладнання складу системи водопостачання та водовідведення виділяються основні технологічні складові:

- підняття та обробка води (ВНС I, II підняття, споруди кондиціонування води);
- СПРВ (крім ПНС);
- артезіанський водозбір (свердловини, РЧВ, ВНС II підняття);
- ПНС;
- система водовідведення (КНС та каналізаційні мережі);
- СБО;
- допоміжне виробництво.

Розглянемо сценарії демонополізації в рамках наведеного складу підприємства.

**Сценарій I** – створення приватно-комунальних підприємств за технологічним принципом.

Такий підхід реалізується на засадах самоокупності та товарно-грошових відносин між суб'єктами господарювання. Він також передбачає повний облік подачі/споживання води між ланцюгами технологічного процесу, використанням методів менеджменту (лізинг, аутсорсинг тощо) на договірній основі згідно з чинним законодавством. Цей сценарій передбачає певну законотворчу перспективу з метою забезпечення регуляторної функції держави та органів місцевого само врядування. Можливо, варто запровадити механізм розробки та набуття чинності підзаконних нормативних документів (наказів, постанов, методик, інструкцій тощо), які б забезпечували деталізацію та поглиблення законів України стосовно ЖКГ.

**Сценарій II** – приватизація окремих ділянок (зон) водопостачання та водовідведення.

Такий сценарій передбачає відокремлення від системи деяких зон, на базі яких створюються приватно-комунальні підприємства. Під зонами в цьому контексті розуміється територіальна декомпозиція СПРВ (по адміністративних районах, зонах водопостачання, басейнах каналізування, по джерелах водопостачання тощо). У такому разі конкурентне середовище створюється за рахунок якості питної води, послуг з її доведення до споживача, відведення стічних вод, екологічних показників забруднення природного середовища.

У сценарії I монополізм практично зникає, але при цьому потрібен суворий державний контроль за якістю питної води на всіх стадіях, за додержанням «Правил технічної експлуатації» та «Правил надання послуг», екологічних норм. Сценарій II також забезпечує повну ліквідацію монополії.

На сьогодні у великих містах вже існує конкуренція в системі питного водопостачання за рахунок великої кількості фірм – постачальників питної води високої якості (цистерни, бутильована вода, локальні фільтрувальні станції та ін.).

Аналогічно можлива демонополізація інших підгалузей-монополістів з урахуванням їхньої виробничо-господарської структури.

Безумовно, такі дії з реформування (включаючи демонополізацію) неможливі без фінансово-економічного, тарифного, енерготехнологічного аудиту, ухвалення відповідних законів та рішень місцевих органів, що базуються на наукових і технологічних обґрунтуваннях та реінжинірингу бізнес-процесів ЖКГ, бізнес-плануванні тощо.

Як було відмічено вище, «фініш» дорожньої карти» має зафіксувати досягнення заданих індикаторних показників реформування за принципом «А чого ж ми досягли?». Безумовно, для кожної підгалузі ЖКГ необхідно розробити свої індикаторні показники, які б відповідали визначеним та законодавчо закріпленим напрямкам реформування, про які йшлося вище.

**Висновки.** Одним із визначальних завдань центральних і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування має стати забезпечення комплексного виконання програми реформування ЖКГ.

Інструментом вирішення нагальних і гострих проблем мають стати: система цільових програм, інвестиційний менеджмент та нові механізми управління.

На сьогоднішній момент у реальній практиці організації підприємств ЖКГ та програмах їхнього розвитку не враховуються належним чином досягнення вітчизняної і світової економічної, менеджментської, правової, будівельної, житлово-комунальної, інформаційної, екологічної, енергетичної та транспортної науки.

## **10.5. ОРГАНІЗАЦІЙНО-ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ВІДНОВЛЕННЯ МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ РЕГІОНУ**

Щоб розвиток бізнесу для відновлення міського житлового фонду став можливим, треба досягнути двох цілей: розмежувати відповідальність і чітко визначити, за які види робіт мешканці платять місту, і що ми зобов'язані робити за ці гроші. Сьогодні будь-які роботи всередині приватизованої квартири здійснюються за окрему плату, а в тариф включено обслуговування місць загального користування. Усе, що мешканці платять за утримання будинку, йде виключно на поточні роботи, а капітальний ремонт необхідно дотувати з міського бюджету, а тому реформа житлово-комунального господарства має базуватися на створенні конкуренції на ринку робіт і послуг із відновлення міського житлового фонду.

Відносини житлових підприємств регіону та населення до останнього часу залишаються недосконалими в організаційно-фінансовому аспекті – населення змушене платити квартплату, а житлово-експлуатаційні підприємства можуть виконувати роботи, а можуть їх імітувати. Головна вада цих відносин криється в тому, що житлово-експлуатаційні підприємства самі собі замовляють роботи, самі їх оплачують і самі контролюють якість. За часів



СРСР таке становище компенсувалося символічною оплатою послуг житлово-комунального господарства. Сьогодні ми розуміємо, що прожити на старі тарифи неможливо, а збільшуючи їх, необхідно піднімати якість послуг, формуючи нові механізми організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду регіону. Тому місцева влада повинна забезпечити нову організаційно-фінансову систему контролю за наданням послуг у системі житлово-комунального господарства.

Населення зможе контролювати роботу житлово-експлуатаційних організацій тоді, коли у відносинах між єдиним замовником (КП «Жилкомсервіс») і міською владою, як контрольним органом, з'явиться ще одна ланка – людина або організація, що представляє інтереси конкретного будинку. Така людина повинна знати всю історію будинку: у якому році і що замінювали з елементів будинку, коли закінчуються строки експлуатації труб, коли необхідно ремонтувати покрівлю тощо. Сьогодні це найкраще знає майстер житлово-експлуатаційної дільниці, а мешканців з необхідними знаннями майже немає. А тому конче потрібно запровадити в регіоні інститут «управбудів», які стежили б за будинками від імені мешканців, контролювали якість послуг. Проте якщо мешканці будуть скаржитись на якість робіт, а спеціальна контрольна комісія встановить неякісні послуги, то людина, що підписала акт, підлягає фінансовим санкціям.

Сьогодні окремі регіональні бізнес-структури вже мають бажання взяти на обслуговування житловий фонд – починаючи з вулиці і закінчуючи цілим мікрорайоном, проте вони повинні довести свою інвестиційну та організаційну спроможність купити нову техніку, інвентар тощо. Разом з тим на базі теперішніх житлово-експлуатаційних підприємств можуть бути створені структури, що візьмуть на себе функції управбуду, наймуть робітників для виконання платних робіт у приватизованих квартирах.

Щоб житлово-експлуатаційні підприємства змогли конкурувати на ринку послуг із відновлення житлового фонду з приватними структурами, які туди обов'язково прийдуть, необхідно створити їм стартові умови, наприклад, на дати переважне право на використання приміщення. Слід відзначити ще одну перевагу наявних житлово-експлуатаційних підприємств – те, що вони першими з'являться на цьому ринку.

Перспективним напрямом у формуванні організаційно-фінансових механізмів відновлення житлового фонду є створення сайту будинку, на якому мешканці зможуть обмінюватись інформацією, надавати комунальні поради, спільно приймати рішення відносно благоустрою – адже працюючим людям важко зустрітися в умовлений час.

Окремим питанням у відновленні регіонального житлового фонду є розвиток такого сегменту ринку нерухомості, як реконструкція будівель жилого фонду і зонування простору відреконструйованих приміщень під ізольовані квартири з подальшою реалізацією квартир на ринку нерухомості.

Здебільшого під реконструкцію придбаваються гуртожитки, які належать відомствам, об'єкти Фонду державного майна, приміщення на території заводів, колишні приміщення побутового призначення тощо. У спорудах, які реконструюються під жилі квартири, як правило, повністю замінюються застарілі комунальні мережі – водопровідні, каналізаційні, електричні, простір кімнат-квартир зонується за допомогою гіпсокартону, підводяться відводи води й каналізації в кожную квартиру, обладнується санвузол.

**До «плюсів»** такої нерухомості можна віднести «демократичну» ціну. Вар тість квартир у відреконструйованому будинку зазвичай нижча від цін на ана логічне житло в будинках старої споруди із застарілими, а частіше і просто аварійними комунікаційними мережами. У реконструйованому будинку водопровідні й каналізаційні мережі замінюються повністю, на вході встановлюються очисні фільтри (фільтри також рекомендуються встановлювати й безпосередньо у квартирах, на вході води), що робить більш безпечним наше водоспоживання. Фірми, які займаються реконструкцією, надають покупцям квартир у таких будинках власну безвідсоткову розстрочку, як правило, до двох років. Тобто покупцю квартири у реконструйованому будинку достатньо мати від 50% вартості квартири для того, щоб стати власником житла і сплачувати залишок вартості вже безпосередньо фірмі, яка робила реконструкцію, без відсотків і переплат. Схема придбання в розстрочку зручна для молодих сімей, які мають стабільний прибуток і стартовий капітал для сплати першого внеску і які мають потребу в першому власному житлі.

**«Мінусами»** такого житла є планування. Як правило, приміщення у відреконструйованому будинку планувались за іншим цільовим призначенням – кабінети, палати (якщо була реконструйована будівля, що планувалась під лікарняний комплекс), приміщення побутового призначення (колишні хімчистки, пральні і т. д.), гуртожитки. Фірми, що проводять реконструкцію, найчастіше орієнтуються не на перепланування простору приміщень у повноцінні типові однокімнатні ізольовані квартири (площею 30–32 м<sup>2</sup>), а у квартири, що плануються нагадують «готельки» – тобто без чітко зонованої кухні (зазвичай – кухня в коридорі, так звана «міні-кухня», санвузол сумісний (у пропозиціях є квартири з ванною та душовою кабінкою).

Часто у відреконструйованих будинках також відсутній підвід газу, для приготування їжі використовують електричні плити. До того ж планування поверхів у такому будинку зазвичай являють собою коридор, уздовж якого розташовано квартири, а не тамбури на 2–3 квартири, як у панельних будинках чи «під'їзне» розташування в «хрущовках». Усе це зумовлює досить низьку ліквідність такого житла.

Держава в останні кілька років багато пропагує політику будівництва соціального житла. У той же час, не дочекавшись державних програм і підтримки, приватний бізнес самостійно повинен вирішувати питання виведення на ринок нерухомості доступного житла, надаючи власні програми придбання, не на словах, а на ділі вирішуючи житлове питання мешканців міста.

Суб'єктів, що беруть участь в організаційно-фінансовому забезпеченні відновлення житлового фонду, можна поділити на три групи – це держава, приватний бізнес і фізичні особи. Кожен із них може брати участь у проєктах, пов'язаних із розвитком нерухомості (будівництвом, реконструкцією, експлуатацією) як інвестор, кредитор або керівник – усе залежить від того, які функції виконує ця організація. Інвестор цікавиться перш за все можливістю власних вигідних капіталовкладень, завдання кредитора полягає в забезпеченні зворотності й платності кредитних ресурсів, що надаються позичальникові для здійснення проєкту, компанія, що управляє активами, – власне, реалізує проєкт – чи то нове будівництво, чи відновлення або експлуатація вже наявного об'єкта із забезпеченням прибутковості проєкту для інвесторів і кредиторів.

Важливо, проте, застерегти відносно державних і комунальних організацій, головний інтерес яких має полягати не в забезпеченні прибутковості своїх інвестицій (що, втім, може сприятливо позначатися на наповненні бюджету), а в досягненні позитивних результатів для економічного і соціального добробуту, у розвитку регіону, підвищенні інвестиційної привабливості міста, зростанні виробництва, створенні нових робочих місць. Поліпшення інвестиційної привабливості регіону відповідає інтересам кожного з перелічених суб'єктів. Питання лише в тому, чи може дозволити собі приватний підприємець керуватися здебільшого інтересами міста, а не своїми власними.

Як правило, ні, але якщо цей приватний підприємець відчуває не лише пряму залежність своїх прибутків від рівня добробуту міста, а й може реально впливати на нього (є великою компанією, що має в розпорядженні достатні фінансові можливості), він може взяти на себе частину функцій міських структур. Звичайно, це так звані «містоутворювальні» підприємства, частка яких у валовому продукті, що виробляється на території міста, може сягати до 50%, а іноді й більше. У такому разі говорять про проекти міського розвитку, побудовані на основі суспільно-приватного партнерства.

Таким чином, фінансування проектів, пов'язаних із розвитком нерхомості, може здійснювати компанія, яка безпосередньо реалізує проект, за рахунок власних інвестицій, залучених інвестицій або кредитних ресурсів.

Дуже часто, і ця тенденція нині набуває розвитку, жодне з цих джерел не є єдиним. Компанії можуть запрошувати до участі в проектах кількох співінвесторів, беруть додатково кредити в банках для фінансування як окремих етапів, наприклад, завершення будівництва, так і проектів загалом. Усе вирішує абсолютна й відносна прибутковість і терміни окупності проекту, обсяги необхідних коштів. Використання механізмів фінансового левериджу, управління активами і проектними ризиками дозволяє досягати максимальної віддачі для кожного з учасників проекту і визначає раціональний обсяг участі кожного у фінансуванні.

Виходячи з вищесказаного і керуючись основами здійснення результативного підходу до управління механізмом організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду міського комплексу, може бути використаний такий алгоритм реалізації процесу забезпечення економічної результативності організаційно-фінансового забезпечення відновлення житлового фонду міського комплексу в умовах регіонів України.

1. Аналіз внутрішнього і зовнішнього середовища механізму фінансування забезпечення житлового фонду. Визначення можливостей і загроз.
2. Формування портфеля напрямів діяльності механізму фінансового забезпечення відновлення житлового фонду.
3. Визначення потреби ресурсів фінансового забезпечення відновлення житлового фонду для реалізації напрямку діяльності.
4. Оцінка адаптованості напрямів діяльності до умов середовища механізму фінансового забезпечення відновлення житлового фонду.
5. Вибір пріоритетного напрямку діяльності механізму фінансового забезпечення відновлення житлового фонду.
6. Реалізація пріоритетного напрямку діяльності механізму фінансового забезпечення відновлення житлового фонду.
7. Регулярна оцінка наявності відхилень від обраного напрямку діяльності.
8. Комплексний аналіз результативності діяльності.
9. Оцінка адекватності реалізованого напрямку діяльності.
10. Пріоритетність реалізованого напрямку діяльності
11. Виявлення причин відхилень.
12. Усунення причин відхилень.

Використання такого алгоритму при управлінні житлово-комунальним господарством міського комплексу регіонів України забезпечує: основну систему управління, яка полягає у визначенні результатів, оперативному управлінні і контролі за ним; урахування при управлінні особливостей стану середовища житлово-комунального господарства; прогнозування можливості виникнення проблем шляхом постійного моніторингу стану середовища житлово-комунального господарства міського комплексу в умовах регіонів України; здійснення постійного поточного контролю; оцінку кінцевих результатів з урахуванням обраних критеріїв.