**Юр’єва Світлана Юріївна. Організаційно-економічний механізм реформування житлового господарства (на прикладі Харківського регіону) : Дис... канд. наук: 08.10.01 – 2007**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Юр’єва С. Ю. Організаційно-економічний механізм реформування житлового господарства (на прикладі Харківського регіону). Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.10.01 - розміщення продуктивних сил і регіональна економіка. – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2006.  У роботі проаналізовано технічний і фінансовий стан житлового господарства на макро-, мезо- і мікрорівнях та обґрунтовано необхідність проведення кардинальних перетворень у галузі. Досліджено теоретичні основи реструктуризації та реформування ЖГ в умовах формування ринкового середовища. Сформульовано визначення поняття «організаційно-економічний механізм реформування житлового господарства»; розроблено напрямки удосконалення організаційно-економічного механізму реформування ЖГ. Виділені пріоритетні напрямки реформування ЖГ. Запропоновано нові підходи до управління ЖГ де основним об’єктом управління має стати житловий будинок. Обґрунтовано принципи організації управління ББ й розроблено методичні рекомендації з вибору способу управління ними; запропонована адаптована автором до умов експлуатації житлового фонду України, система стандартів диференціювання витрат на експлуатацію спільного майна ББ; розроблено методичні рекомендації з тактичного та стратегічного планування доходів та витрат. | |
| |  | | --- | | У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання удосконалення організаційно-економічного механізму реформування житлового господарства. Наукове значення його вирішення полягає в розробці й обґрунтуванні організаційно-методичних основ реструктуризації та реформування ЖГ за участю споживачів житлово-комунальних послуг. Результати проведених досліджень дали змогу автору зробити такі висновки й пропозиції теоретичного, методичного та практичного характеру:  1. Запропонована детальна характеристика житла за етапами еволюції розвитку житлової сфери дозволила виявити історичні й економічні причини сучасного стану житлового господарства та згрупувати їх у дві великі групи: об’єктивні й суб’єктивні, які були детально проаналізовані.  За результатами виконаного аналізу стану й розвитку ЖГ на макро-, мезо- та мікрорівнях за 2003-2005 рр. і багаторівневого (таксономічного) аналізу показників житлового господарства визначено, що в Україні протягом останніх десятиліть спостерігається погіршення технічного та економічного стану ЖКГ. Це обумовлено як суб’єктивними, так і значною мірою об’єктивними причинами: органи місцевого самоврядування одержали у спадщину дуже зношену інфраструктуру і не отримали фінансових можливостей для її реконструкції та модернізації; стратегічні прорахунки в проведенні приватизації житла (приватизація тільки площі квартир без місць загального користування), відсутність комплексного підходу до впровадження ринкових відносин у ЖКГ; недосконалість законодавства та нормативної бази, недостатність висококваліфікованих фахівців-менеджерів, здатних приймати правильні рішення в умовах ринку; фінансова нестабільність, відсутність власних коштів і непривабливість галузі для зовнішніх інвесторів та ін. призвели до кризового стану цю життєзабезпечуючу сферу.  Проблеми ЖКГ на сучасному етапі не можуть бути розв’язанні тільки органами місцевого самоврядування, а набули загальнодержавного значення. Житлове господарство потребує кардинальних технічних та економічних змін.  2. Узагальнено методичні підходи до реструктуризації ЖГ із залученням громадськості; удосконалено визначення поняття «реструктуризація» стосовно житлових організацій, враховуючи особливості галузі. За визначенням автора, на відміну від формулювання фонду Держмайна України (№1741 від 21.08.2000 р.), уточнюється спрямування заходів реструктуризації на підвищення ефективності виробництва за умови безперебійного забезпечення населення якісними житлово-комунальними послугами за доступними цінами. Визначено цілі реструктуризації житлових організацій та способи їх досягнення, сформульовано особливості реструктуризації в ЖКГ. Перетворення (реформування) в ЖГ мають відбуватися за участі трьох заінтересованих сторін: виробники, споживачі, органи влади (власники), взаємини між ними повинні складатися виключно на договірній основі. Реструктуризувати необхідно не поодинокі окремі підприємства, а галузь. Реструктуризація житлових організацій має виступати як складова реформи ЖКГ.  3. Досліджено досвід інших держав з реформування ЖКГ. Аналіз нормативно-правових і законодавчих актів в Україні та обґрунтування послідовності цього процесу дали підстави стверджувати, що для прискорення впровадження перетворень в ЖГ необхідне подальше удосконалення законодавства та створення муніципальної нормативної бази, що враховувало б місцевий характер ЖКП.  4. Доведено необхідність зміни діючого в житловій сфері економічного механізму господарювання, як не відповідного сучасним вимогам, на більш ефективний – ринковий, орієнтований на використання економічних важелів і стимулів. Основна мета нового механізму господарювання - максимально повне задоволення потреб населення в житлі, якісне утримання житлового фонду і надання ЖКП. Досягнення цієї мети можливе за умови вирішення таких завдань: першочергове врахування інтересів населення в питаннях розвитку житлової сфери; впровадження економічних стимулів підвищення якості робіт і послуг; гарантування надійності й стійкості роботи життєзабезпечуючих систем житлової сфери; забезпечення ресурсами та стійкого розвитку матеріально-технічної бази міського господарства; створення системи підготовки висококваліфікованих фахівців ЖКГ.  5. Сформульовано поняття «організаційно-економічний механізм реформування житлового господарства» як сукупність економічних відносин між підприємства ЖКГ, споживачами та владними структурами; способи регулювання економічної діяльності, система стимулів та мотивацій, а також зміна існуючої організаційно-економічної системи, спрямованої на вдосконалення діяльності житлового господарства; впровадження нововведень та адаптація галузі до сучасних ринкових умов. Запропоновано напрямки удосконалення організаційно-економічного механізму реформування ЖГ.  6. Узагальнено методичні основи й практичний досвід залучення громадськості до управління житловим фондом. Розвиток житлової сфери може бути ефективним, якщо він базується на підтримці міських громад і залученні населення до участі в управлінні, стратегічному плануванні, обговоренні міського бюджету та ін. Реструктуризація ЖКГ на основі розвитку варіативних форм участі жителів в управлінні житловим фондом є одним з найважливіших чинників успішного реформування.  7. Запропоновано нові підходи до управління ЖГ за ринкових умов його функціонування. Основним об’єктом управління має стати житловий будинок. Впровадження нових підходів – управління кожним житловим будинком має здійснюватися послідовно: проведення повної інвентаризації та переоцінки житлового фонду, паспортизація кожного об’єкта, здійснення пооб’єктного планування і обліку їх доходів і витрат на експлуатацію житлового фонду.  8. Сформульовано напрямки розвитку конкурентного середовища в ЖГ як системного елемента ринкових відносин у галузі, де конкурентне середовище треба розвивати в двох напрямках: конкуренція у сфері управління нерухомістю за одержання керуючими компаніями замовлення від власника на управління житловим фондом; конкуренція підрядних організацій за отримання замовлення на надання ЖКП від керуючої компанії.  9. Розроблено методику оцінки економічної доцільності й привабливості об’єкта для вибору способу управління ББ. Обраний спосіб управління дозволяє в режимі інтерактивного узгодження організувати прийняття раціональних рішень з формування доходної і видаткової частини бюджету ОСББ.  10. Запропоновано запровадити три стандарти експлуатації житлового фонду, кожен з яких характеризується певним переліком комплексу робіт та періодичністю їх виконання, що забезпечують відповідний технічний стан будинку і формують експлуатаційні витрати. Розроблено методику визначення планових витрат, що обумовлені обраним стандартом експлуатації, доходів та самоокупності при управлінні ББ. Одне з головних завдань ЖГ – досягнення беззбитковості експлуатації житлового фонду – можна вирішити за умови, якщо експлуатація кожного житлового будинку буде самоокупною, тобто надходження доходів буде достатнім для відшкодування витрат. Отже сумірність доходів і витрат треба визначати за кожним будинком.  11. З метою підвищення ефективності експлуатації житлового фонду запропоновано удосконалювати планування. Зокрема, пропонується складати організаційно-фінансовий та комплексний стратегічний план по кожному будинку. Пооб’єктне планування робіт ББ передбачає складання: кошторису витрат за видами робіт і договорами підряду; плану-програми ефективної організації робіт; розрахунку очікуваного ефекту від запланованих заходів.  Апробація запропонованої методики складання комплексного плану в кожному ББ підтвердила можливість усунення розривів між доходами й витратами та їх збалансування завдяки впровадженню притаманних кожному будинку заходів, направлених як на підвищення доходів, так і скорочення витрат. | |