**Гелеверя Євгеній Михайлович. Удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду регіону: дис... канд. екон. наук: 08.10.01 / Харківська національна академія міського господарства. - Х., 2005**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Гелеверя Є.М. Удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду 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, 2005.  Захищаються результати дисертаційного дослідження питань, пов'язаних з удосконаленням організаційно-економічногомеханізму утримання житлового фонду, реорганізацією системи соціального захисту в житловій сфері, використанням нових інформаційно-розрахункових технологій в системі житлово-комунальних платежів, аналізом розвитку житлової сфери регіону.  У роботі встановлено економічну сутність витрат на утримання житлового фонду, узагальнено діюче законодавство з питань утримання житлового фонду, проаналізовано діяльність підприємств житлового господарства та стан житлового фонду. Визначено фактори, що впливають на питомі витрати з утримання житлового фонду та рівень їх фінансового забезпечення. Розроблено методику багатокритеріальної оцінки ефективності удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду. | |
| |  | | --- | | У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового  завдання – розробки теоретичних та методичних засад удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду в період активізації трансформаційних процесів в економіці України.  Результати дослідження дозволяють сформулювати такі висновки й пропозиції:  1. Встановлено, що в нових економічних умовах існуючий категоріально-понятійний апарат у житловій сфері потребує уточнення. Так, “витрати на утримання житлового фонду” більш доцільно розглядати як “витрати на обслуговування житлового комплексу”, а категорія “витрати на функціонування житлового комплексу” повинна відображати сукупні витрати на обслуговування житлового комплексу та надання його мешканцям житлово-комунальних послуг у відповідному обсязі й відповідної якості.  2. Визначено пріоритетні напрямки розвитку житлового законодавства, яке в умовах все більшої переваги приватного житлового фонду над іншими повинно бути спрямоване на розвиток конкурентного середовища у сфері утримання житла, створення об’єднань співвласників багатоквартирного будинку тощо. Це потребує відновлення та узгодження між собою як загальнодержавних, так і регіональних нормативних актів.  3. Узагальнено соціальні аспекти розвитку житлової сфери. Відзначено, що житлова сфера пов'язана з формуванням поселенської спільності, спільності мешканців будинку, вулиці, мікрорайону тощо. Тому її реформування повинне здійснюватися з урахуванням людського фактора, а соціальні принципи – пронизувати все житлове законодавство, втілитися в новому Житловому кодексі, законах і правових нормах, що формують правила гри на ринку житлово-комунальних послуг.  4. Встановлено, що великий негативний вплив на функціонування і розвиток житлово-комунального господарства Харківського регіону має заборгованість населення з оплати житлово-комунальних послуг. Розраховано, що більш високі середньодушові доходи домогосподарств, наявність працюючих членів і автомобіля у кого-небудь з членів домогосподарства обумовлюють збільшення заборгованості з квартирної плати, а отримання домогосподарством пільг та субсидій призводить до її зменшення. Це свідчить, що боржниками з квартирної плати найчастіше є заможні мешканці, а найбільш розповсюдженою причиною боргів є їхня несвідомість.  5. Обґрунтовано напрямки удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду, серед яких слід відзначити більш повне урахування факторів стану житлового фонду, матеріально-технічної бази житлових підприємств, демографічної і соціальної структури населення. Залучення коштів на відтворення внутрішньобудинкового обладнання запропоновано на основі концесії, яку автор розглядає як довгострокову оренду комунального житлового підприємства як цілісного майнового комплексу з додатковою угодою на здійснення певного обсягу капітальних вкладень.  6. Розроблено методичні підходи до удосконалення системи соціального захисту в житловій сфері. Запропоновано механізм надання пільг, заснований на принципах “хто надає пільги, той їх і фінансує” і “хто отримує пільги, той і обирає виконавця послуг”, тобто пільги, що надаються громадянам у зв'язку із займаною посадою, повинні фінансуватися не за рахунок бюджету, а відповідними міністерствами і відомствами, а отримувачі пільг повинні мати можливість обирати виконавця послуг шляхом укладання відповідних договорів. Удосконалити економіко-правовий механізм надання житлових субсидій запропоновано шляхом надання можливості диференціювання їх сум, що дасть змогу у більш повній мірі врахувати потреби в наданні субсидії.  7. Розроблено механізм оплати житлово-комунальних послуг за допомогою електронних пластикових карток, на які можна перераховувати відповідні суми пільг і субсидій. При цьому власник картки не може витрачати ці суми не за призначенням. Більше того, сумою перерахованої пільги або субсидії її одержувач повинен мати можливість скористатися тільки за умови своєчасної оплати своєї частки платежу. У разі невнесення частки, що приходиться на мешканця – одержувача пільги або субсидії, сума пільги або субсидії повинна за договором з відповідним житлово-комунальним підприємством автоматично надходити на його рахунок, а пільговик або одержувач субсидії втрачатиме на неї право.  8. Розроблено методику багатокритеріальної оцінки ефективності удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду, яка дозволить здійснювати моніторинг цього процесу в часі й проводити порівняльний аналіз ефективності організаційно-економічних механізмів утримання житлового фонду щодо різних міст і регіонів.  9. Практична реалізація одержаних результатів дисертаційної роботи дозволить приймати більш обґрунтовані управлінські рішення, що є першоосновою успіху будь-якого організаційно-економічного механізму в ринкових умовах господарювання. | |