

безпечного життєвого середовища, раціонального природокористування, збереження пам'яток культурної спадщини у процесі містобудівної діяльності; сприяння ефективній реалізації Генерального плану м.Харкова до 2026 р.; формування ефективної дозвільної системи і спрощення погоджувальних процедур у містобудівній сфері; впровадження дієвих механізмів суспільного контролю над процесом ухвалення рішень у сфері містобудування органами місцевого самоврядування міст; стимулювання інвестиційної діяльності фізичних і юридичних осіб у містобудівній сфері.

1.Губкіна Д.А., Яхіна Т.Р. Підвищення економічної ефективності використання територіальних ресурсів в умовах міст з цінним історико - культурним потенціалом // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 31. – К.: Техніка, 2001. – С.53-64.

2.Добкін М.М. Виконавчі органи міських рад. – Х.: Золота миля, 2009. – 288 с.

3.Ковалевський Г.В., Семенов В.Т., Казак Т.В. Интегральная системна концепція як інструмент комплексного розвитку міста // Зб. наук. праць Української академії державного управління при Президентіві України / Державне управління і місцеве самоврядування. Ч.І. – Харків: УАДУ ХФ, 2001. – С.75-76.

4.Онищук Г.І. Миський комплекс України: теорія та практика розвитку: Дис. ... д-ра екон. наук: 08.10.01. – К., 2002. – 437 с.

5.Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / Торкатюк В. И., Дмитрук И. А., Стадник Г. В. и др. – Харьков: ХНАГХ, 2004. – 552 с.

6.Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

Отримано 19.09.2010

УДК 332.87

О.Д.ОВСІЙ

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ПРОЦЕСОМ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТА

Запропоновано механізм управління процесом відновлення житлового фонду міста, який дозволить розподілити права і обов'язки між учасниками процесу відновлення житла, а також сформувати, сконцентрувати, розподілити і направити за призначенням фінансові потоки і матеріально-технічні ресурси.

Предложен механизм управления процессом восстановления жилищного фонда города, который позволит разделить права и обязанности между участниками процесса воспроизводства жилья, а также сформировать, сконцентрировать, распределить и направить по назначению финансовые потоки и материально-технические ресурсы.

The mechanism of process control of renewal of housing fund of city which will allow dividing rights and duties between the participants of process of reproduction of habitation is offered, and also to form, concentrate, distribute and send financial streams and material and technical resources on purpose.

Ключові слова: процес відновлення, механізм управління, житловий фонд міста.

Процес відновлення житлового фонду міста (ВЖФМ) є невід'ємною частиною міського господарства і повинен формуватись в окремий вид діяльності міських органів влади з розробкою методів бюджетного, містобудівного, стратегічного програмування та удосконалення програмно-цільових підходів та організаційно-економічних засад. Необхідність вирішення цих проблем відмічається в Загальнодержавній програмі реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки (розділ II, п. 2 [3]) і в Законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (розділ II, ст. 5, ст.7 [4]).

На сьогодні управління процесом відновлення житлового фонду міста (ВЖФМ) ускладнюється в результаті відсутності достатньо удосконаленої нормативно-правової бази та механізмів залучення коштів приватних інвесторів, а діюча система управління об'єктами існуючої забудови міста є неефективною і характеризується пасивністю її учасників та населення у питанні створення нових більш ефективних організаційно-правових форм об'єднань власників житла, які б приймали активну участь в процесі ВЖФМ. Поява проблем і недоліків в управлінні процесом ВЖФМ обумовила актуальність даного дослідження, головною задачею якого стала розробка та формування ефективного механізму управління процесом ВЖФМ з урахуванням інтересів всіх учасників цього процесу.

В наукових працях вітчизняних і зарубіжних вчених [1, 2, 5-12] в результаті досліджень було відмічено наступні проблеми та недоліки системи управління процесом відновлення та експлуатації житлового фонду міста:

- відсутній територіальний, комплексний і системний підхід в управлінні процесом відновлення житлового фонду міста (селища), регіону [9-11];
- відсутні ефективні організаційно-економічні методи управління, які б дозволяли залучати комерційні інвестиції із забезпеченням інвестиційної привабливості та зниженням ризиків інвесторів [2, 5, 9];
- відсутні загальні принципи пооб'єктного управління будинками та чітке розподілення договірних відносин між учасниками процесу управління житловим фондом міста при цільовому використанні адресно-направлених коштів. Як відмічають автори [8], в новій редакції Житлового Кодексу України, який внесений на розгляд до Верховної Ради, сформовано систему управління житловим фондом країни таким чином, що головна відповідальність і витрати на утримання об'єктів

житлового комплексу перекладаються на власників будинків, які зобов'язані вибрати один із способів управління своїм будинком: безпосереднє управління, управління об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, житловим кооперативом, управління через управляючу компанію. Г.І.Онищук і В.Г.Марочко зазначають, що при такій системі важкість управління об'єктами житлового фонду міста буде обумовлена господарюванням визначеною кількістю управляючих організацій різних форм власності і значною кількістю договірних відносин та взаємозв'язків з різними організаціями та населенням [8].

Об'єктивна необхідність у вирішенні вищезазначених проблем та недоліків в управлінні процесом відновлення житлового фонду міста (ВЖФМ) визначила актуальність теми даного дослідження.

Загальна мета статті полягає в удосконаленні механізму управління процесом відновлення житлового фонду міста (ВЖФМ).

Процес відновлення житлового фонду – включає в себе проектування, будівництво, реконструкцію і експлуатацію об'єктів житлової забудови міста, який супроводжується його технічним обслуговуванням і поточним ремонтом, а також безперервним процесом його поновлення і запобігання передчасного зносу, який здійснюється в результаті виконання робіт по капітальному ремонту, модернізації, реконструкції та реновації. Для розмежування видів робіт, які й є формами відновлення (рис.1), їх чіткої класифікації за характером, об'ємами та призначенням по відношенню до відновлювального об'єкту забудови міста, пропонуємо ввести три окремі терміни: термін “ремонт” – це процес простого відновлення існуючих об'єктів житлового фонду міста без зміни їх об'єму і площі забудови; термін “реконструкція” – це процес розширеного відновлення існуючих об'єктів житлового фонду міста із зміною їх об'єму і площі забудови; термін “нове будівництво” – це процес відновлення житлового фонду міста через побудову об'єктів нового житлового комплексу.

Введення термінів “ремонт” і “реконструкція”, які розмежують просте і розширене відновлення існуючих об'єктів житлового фонду, дозволить:

- об'єднати організаційно-технологічні та організаційно-економічні складові будівельних робіт залежно від комплексу відновлення для кожного об'єкту житлового фонду існуючої забудови міста;
- формувати довгострокові програми по відновленню кожного об'єкту житлового фонду, залежно від його технічного стану та розвитку забудови міста з урахуванням сучасних енергозберігаючих та екологічних вимог;
- накопичувати і направляти фінансові потоки, виходячи з виду будівельних робіт, для конкретного об'єкту житлового фонду міста.

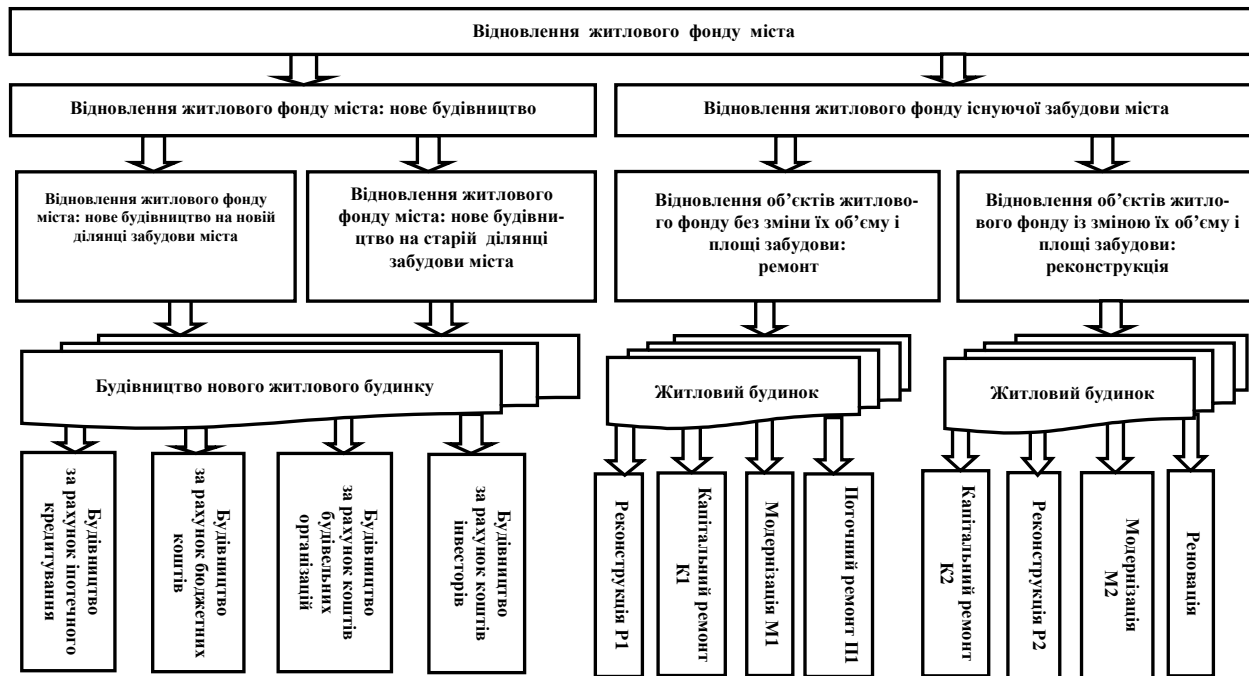


Рис.1 – Форми відновлення житлового фонду міста:

П1, К1 – відповідно поточний і капітальний ремонти конструкцій (елементів) житлового будинку без зміни його об'єму і площі забудови; Р1, М1 – реконструкція і модернізація конструкцій (елементів) житлового будинку без зміни його об'єму і площі забудови; К2, Р2, М2 – відповідно капітальний ремонт, реконструкція і модернізація конструкцій (елементів) житлового будинку із зміною його об'єму і площі забудови.

Задачами системи управління процесом відновлення житлового фонду міста (селища) є:

- збереження та підтримання в нормальному стані існуючих об'єктів житлового фонду та збільшення житлової площі за рахунок нового будівництва та реконструкції (реновації) об'єктів старої забудови міста, створення необхідних умов для комфортного проживання населення;
- чіткий розподіл повноважень та обов'язків між усіма учасниками процесу відновлення об'єктів житлового фонду міста;
- створення ефективної системи накопичення коштів та фінансування робіт по відновленню об'єктів житлового фонду міста.

В управлінні процесом відновлення житлового фонду міста (селища) задіяні та безпосередньо приймають участь:

- комітети міської та територіальної рад: по житловій політиці; будівництву; утриманню житлового фонду; управлінню міським майном; праці та соціальному захисту; енергетиці та інженерному забезпеченню; фінансів; економіці та промисловості місцевих органів;
- підрозділи виконавчого комітету міської та територіальної рад: управління житлово-комунальним господарством міста; управління фінансів; управління містобудування та архітектури; управління соціального розвитку; управління капітального будівництва;
- безпосередні учасники процесу відновлення житлового фонду за видами ремонтних робіт, які проводяться на об'єктах існуючої забудови міста («ремонт» і «реконструкція»): об'єднання співвласників житлових будинків та їх організації; житлові кооперативи та інші громадські організації; управляючі організації (компанії по управлінню кількома будинками, ЖЕД та інші), які є на сьогодні балансоутримувачами;
- безпосередні учасники процесу відновлення житлового фонду за видами ремонтних робіт, які проводяться на об'єктах існуючої забудови міста («реконструкція») та будівельних робіт («нове будівництво»): організації-замовники: держава, фінансові установи, будівельні організації; населення;
- інвестори: фінансові установи і фонди.

Нами запропоновано три варіанти схем управління окремими формами процесу відновлення житлового фонду міста (ВЖФМ) через підрозділи виконавчого комітету міської ради (за варіантом I і II) та через управляючу компанію з об'єднуючими функціями (варіант III).

Варіант I схеми управління окремими формами процесу відновле-

ння об'єктами житлового фонду міста (рис.2). В першому варіанті запропоновано удосконалити існуючу на сьогодні систему управління процесом ВЖФМ через підрозділи (управління) виконавчого комітету міської ради шляхом чіткого розподілення повноважень між ними: управління житлово-комунального господарства (ЖКГ) призначається відповідальним за проведення ремонтних робіт по відновленню об'єктів житлового фонду міста без зміни їх об'єму та площі забудови (види ремонтних робіт «ремонт»); управління містобудування та архітектури і управління капітального будівництва є відповідальними за проведення усіх інших ремонтних і будівельних робіт («реконструкція» і «нове будівництво»); управління соціального розвитку безпосередньо здійснює співпрацю з інвесторами, замовниками та підрядниками, розробляє за даними управлінь ЖКГ і будівництва Програми по відновленню житлового фонду міста (ВЖФМ), розподіляє кошти та здійснює контроль за їх цільовим використанням. Крім того в управлінні ЖКГ організується абонентний відділ, на рахунках якого накопичуються кошти від ремонтної складової тарифу за житло, яку сплачує населення.

Управління житлово-комунальним господарством (ЖКГ) виконує наступні функції: проводить моніторинг технічного стану конструкцій (елементів) об'єктів житлового фонду; готує і подає на розгляд до виконавчого органу міської ради пропозиції до проектів місцевого бюджету щодо фінансування капітального і поточного ремонтів та реконструкції житлових будинків за видами ремонтних робіт, які здійснюються без зміни їх об'єму і площі забудови «ремонт»; надає пропозиції щодо відселення громадян із житлових будинків, які перебувають в аварійному стані чи розташовані на зсувних ділянках і підлягають зносу чи реконструкції; виконує функції замовника за видами ремонтних робіт «ремонт» з реконструкції, модернізації, поточного і капітального ремонтів житлового фонду; приймає участь в обстеженні житлових приміщень з метою визначення відповідності їх технічним і санітарним вимогам, веде облік аварійного житлового фонду, будинків, що підлягають знесенню, а також облік громадян, що проживають у цих будинках; надає організаційно-методичну допомогу будинковим, квартальним і вуличним комітетам, об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків, асоціаціям власників житлових будинків, громадським організаціям з питань утримання і збереження житлового фонду; накопичує кошти від ремонтної складової тарифу на житло та фінансує види ремонтних робіт по відновленню об'єктів житлового фонду міста без зміни об'єму та площі забудови («ремонт»).

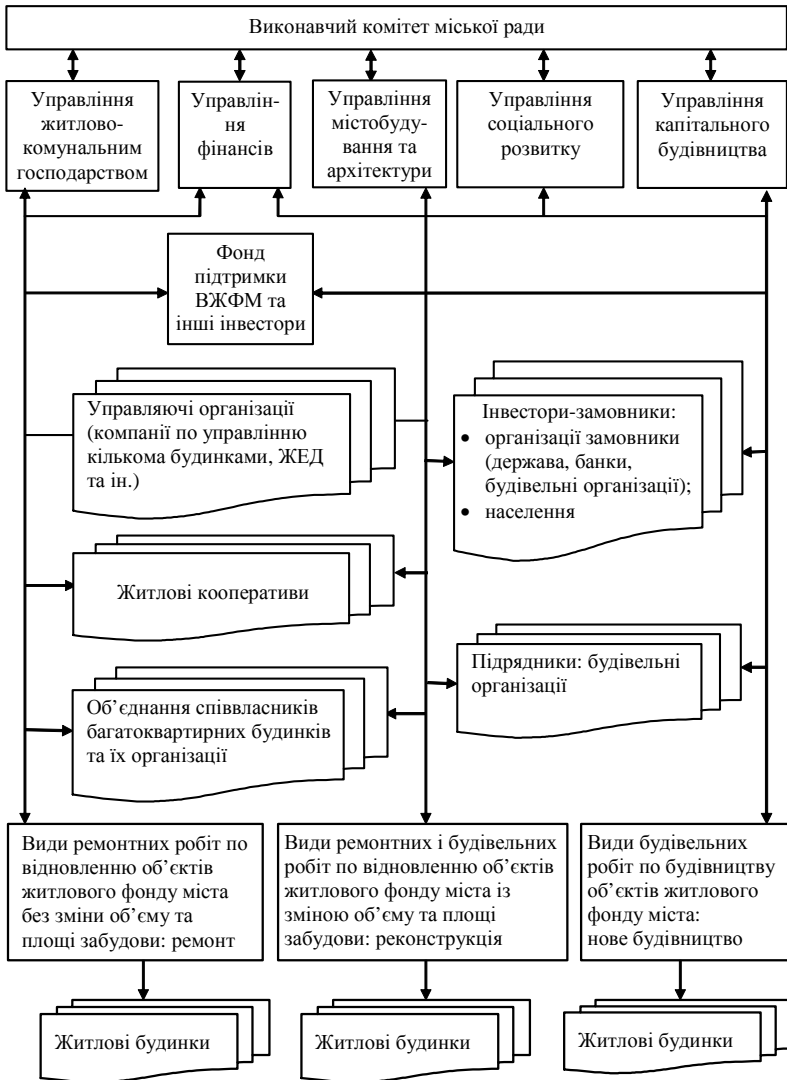


Рис.2 – Схема управління окремими формами процесу відновлення об'єктів житлового фонду міста (варіант I):

→ – односторонній взаємозв'язок; ↔ – двосторонній взаємозв'язок.

Управління фінансів за рішенням міської ради виступає головним розпорядником коштів міського, обласного і державного бюджетів; організовує роботу по взаємодії міської ради з банківськими та іншими фінансово-кредитними інститутами з метою реалізації міської програми по відновленню житлового фонду міста (ВЖФМ).

Управління містобудування та архітектури розглядає у випадках, встановлених законодавством, пропозиції суб'єктів містобудування щодо визначення територій, вибору, вилучення та надання земель для містобудівних потреб згідно з містобудівною документацією; погоджує архітектурно-планувальні завдання на проектування об'єктів за видами ремонтних та будівельних робіт «реконструкція» і «нове будівництво»; здійснює в установленому законодавством порядку державний архітектурно-будівельний контроль за ремонтними та будівельними роботами, які проводяться на об'єктах житлового фонду міста.

Управління капітального будівництва міськвиконкому є координуючим органом з виконання робіт щодо будівництва і реконструкції об'єктів житлового фонду міста («реконструкція» і «нове будівництво»). Управління забезпечує дотримання законодавства у галузі будівництва, реконструкції, здійснює технічний нагляд та контроль за якістю робіт та їх відповідністю проектним вирішенням, технічним умовам та стандартам на об'єктах будівництва та реконструкції. Спеціалістами управління капітального будівництва разом із спеціалістами управління ЖКГ виконується робота з моніторингу технічного стану об'єктів житлового фонду міста. Щомісяця готується інформація про стан будівництва та реконструкції об'єктів житлового фонду, фінансування яких здійснюється за рахунок коштів інвесторів та бюджетів різних рівнів.

Управління соціального розвитку при міськвиконкомі має такі повноваження: здійснює моніторинг обсягів інвестицій в житлове будівництво та реконструкцію існуючої забудови міста за рахунок усіх джерел фінансування; проводить аналіз розподілу коштів державного та місцевих бюджетів на будівництво, реконструкцію та ремонт об'єктів житла та об'єктів соціальної сфери міста з метою їх цільового використання; проводить облік введення загальної площі об'єктів житла соціального та комунального призначення; розробляє Програми по відновленню житлового фонду міста, в тому числі і розвитку соціального житла; здійснює співпрацю із замовниками та підрядниками з питань розвитку капітального будівництва, будівельної індустрії та надходження інвестицій для реалізації програми по ВЖФМ.

Додаткове позабюджетне фінансування (інвестування) ремонтних та будівельних робіт по ВЖФМ за варіантом І пропонується здійсню-

вати під гарантії управління фінансів міськвиконкому через незалежний інвестиційний фонд підтримки ВЖФМ, який буде представляти собою окрему компанію для акумулювання коштів з різних джерел фінансування.

За варіантом II (рис.3) управління окремими формами процесу відновлення об'єктами житлового фонду міста здійснюється за схемою управління варіанта I (через підрозділи (управління) виконавчого комітету міської ради) з введенням більш організованої схеми фінансування, суть якої полягає в утворенні фонду по ВЖФМ при управлінні фінансів міськвиконкому, на рахунки якого надходять кошти від управляючих організацій (компаній по управлінню кількома будинками, ЖЕД та інші), інвесторів, інвесторів-замовників, підрядних організацій та бюджетів різних рівнів. У фонді по ВЖФМ відбувається перерозподіл фінансів залежно від їх цільового призначення на конкретні види ремонтних і будівельних робіт по відновленню об'єктів житлового фонду міст. Система фінансування повністю реалізується в рамках існуючої на сьогодні казначейської системи. Управління фінансів виконує безпосередньо контролюючі функції щодо діяльності фонду по ВЖФМ.

У варіанті III схеми управління окремими формами процесу ВЖФМ (рис.4) нами запропоновано створити управляючу компанію, яка візьме на себе значну кількість обов'язків та функцій управління ЖКГ, архітектури та містобудування, капітального будівництва та соціального розвитку, а саме: реалізацію довгострокової політики в питаннях управління процесом ВЖФМ; визначення пріоритетності в реалізації програм по проведенню ремонту, реконструкції об'єктів існуючої забудови та новому будівництву житлового комплексу; залучення коштів населення, державних та комерційних фінансових установ та приватних інвесторів для проведення процесу відновлення житлового фонду міста, які будуть сконцентровані в спеціальному фонді; організацію роботи з власниками житлового фонду в питаннях управління підпорядкованим майном та інші функції, крім функцій погодження, які будуть надаватися підзвітними управління міськвиконкому. Управляюча компанія є зв'язком між міськвиконкомом та власниками житла, яка окрім вище перерахованих функцій, забезпечує отримання допомоги у вигляді різного роду дотацій. З іншого боку для фінансових інститутів вона буде виступати гарантом надійності цілеспрямованості їх капіталовкладень. Управляюча компанія буде акумулювати різну інформацію про діяльність учасників процесу відновлення житлового фонду міста та забезпечить інформацією зацікавлені в процесі управління сторони.

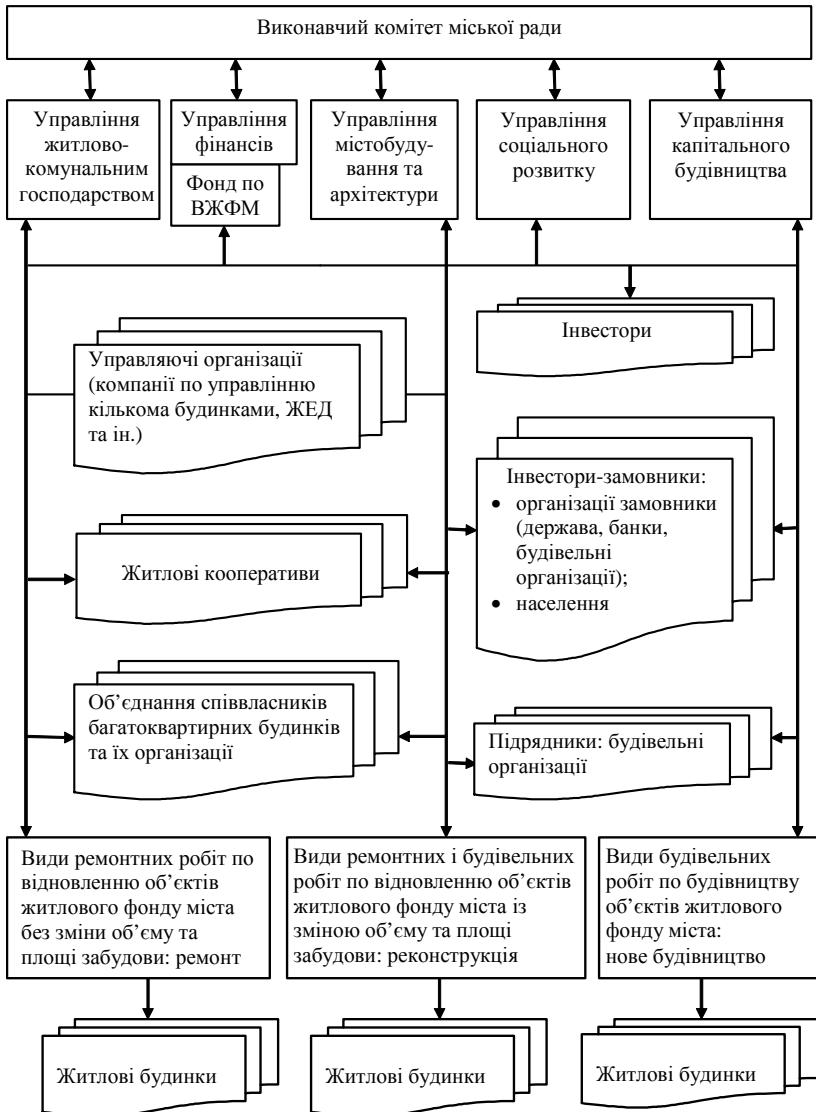


Рис.3 – Схема управління окремими формами процесу відновлення об'єктів житлового фонду міста через підрозділи виконавчого комітету міської ради (за варіантом II):

→ – односторонній взаємозв'язок; ↔ – двосторонній взаємозв'язок.

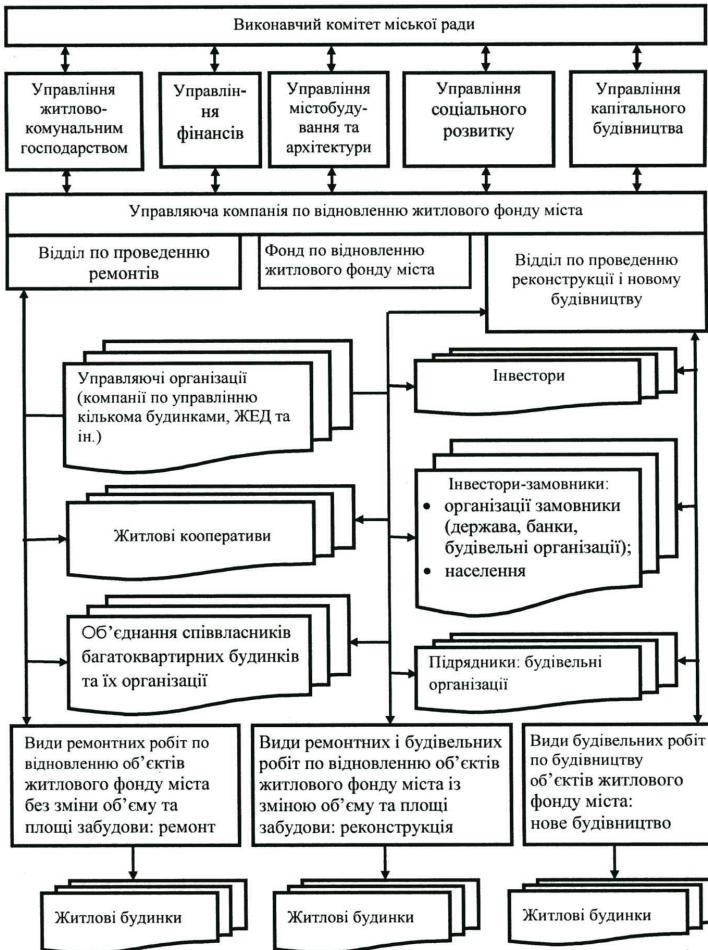


Рис.4 – Схема управління окремими формами процесу відновлення об’єктів житлового фонду міста через компанію з об’єднуючими функціями (варіант III):
 → – односторонній взаємозв’язок; ↔ – двосторонній взаємозв’язок.

Утворення управляючої компанії по управлінню процесом ВЖФМ може бути виконане з використанням наступних варіантів організаційних вирішень:

– комунальне підприємство (КП), формування складу і керівництво яким буде здійснюватися безпосередньо виконавчим комітетом міської ради. Діяльність КП повинна включати в себе елементи комер-

ційної діяльності з використанням доходів від інвестування тимчасово вільних фінансових ресурсів на поповнення коштів КП, які будуть становити додаткові надходження від позабюджетних джерел;

– відкрите акціонерне товариство з більш широким статусом повноважень, яке буде мати можливість проводити ефективну комерційну і фінансову діяльність для залучення і використання додаткових позабюджетних джерел фінансування за рахунок спрощених процедур, які пов'язані з їх залученням.

Запропоновані нами варіанти управління окремими формами процесу ВЖФМ можна використати при організації системи управління процесом відновлення різних за чисельністю населення міст і селищ: варіанти II і III – для мегаполісів та міст чисельністю від 100 тис. жителів і більше, а варіанти I і II – для малих міст і селищ. При організації системи управління процесом ВЖФМ можна використати комбіновану систему з трьох запропонованих варіантів.

1. Бичков О.П. Економічні механізми та фактори відтворення житла в Україні: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.07.03 "Економіка будівництва" / О.П. Бичков. – НДІ будівельного виробництва Держбуду України, 2005. – 20 с.

2. Дмитриев Н.В. Административно-экономический механизм управления воспроизводством объектов жилищной сферы мегаполиса: Автореф. дисс. ... канд. эконом. наук: 08.00.05 / Н.В. Дмитриев. – СПб., 2009. – 19 с.

3. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: Закон України від 11.06.09 №1511-VI. – Офіц. вид. – К.: Верховна Рада України, 2009. – 38 с. – Режим доступу до докум.: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nred=1869-15>. – (Нормативні директивні правові документи)

4. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.06 №525-V / Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2007. – № 10. – С.88-101. – (Нормативні директивні правові документи).

5. Калининченко О.В. Совершенствование организационно-экономических методов управления реконструкцией жилой застройки (на примере города Москвы): Автореф. дисс. ... канд. екон. наук: 08.00.05 "Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)" / О.В. Калининченко. – М., 2008. – 20 с.

6. Коваленко О.М. Організаційно-економічні механізми регулювання процесу відтворення житла в умовах ринкових трансформацій: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.02.03 "Організація управління, планування і регулювання економікою" / О.М. Коваленко. – К., 2001. – 20 с.

7. Онищук Г.І. Міський комплекс України: теорія та практика розвитку: Автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.10.01 "Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка" / Г.І. Онищук. – К., 2002. – 38 с.

8. Онищук Г.І. Реалізація сучасної державної політики – основа проекту нової редакції Житлового кодексу України / Г.І. Онищук, В.Г. Марочко // Реконструкція житла. – 2008. – №9. – С.13-19.

9. Слепихина И.Л. Формирование региональной системы управления обновлением городской жилой застройки: Автореф. дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.05 "Экономика и

управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (региональная экономика)” / И.Л. Слепухина. – М., 2009. – 20 с.

10. Ситдигов С.А. Формирование экономико-организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города: Автореф. дисс. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 “Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (региональная экономика)” / С.А. Ситдигов. – СПб., 2009. – 40 с.

11. Шеина С.Г. Методология стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда путём моделирования и оптимизации организационно-технологических решений: Автореф. дисс. ... д-ра техн. наук: 05.23.08 “Технология и организация строительства” / С.Г. Шеина. – Ростов-на-Дону, 2008. – 49 с.

12. Шутенко Л.М. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Шутенко Л. М. – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

Отримано 23.09.2010

УДК 332.1:911.375

О.В.ВАСИЛЬСВ, В.Б.РОДЧЕНКО, кандидаты экон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ МІСЬКИХ КОМПЛЕКСІВ В УКРАЇНІ

Встановлено, що інфраструктуру ринку житлової нерухомості складають, з одного боку, держава, а з іншого – професійні учасники. Досліджено стан житлової інфраструктури міських комплексів, виявлено основні проблеми, що перешкоджають розвитку інфраструктури житлової нерухомості міст України.

Установлено, что инфраструктуру рынка жилищной недвижимости составляют, с одной стороны, государство, а с другой стороны, профессиональные участники. Исследовано состояние жилищной инфраструктуры городских комплексов, выявлены основные проблемы, которые препятствуют развитию инфраструктуры жилищной недвижимости городов Украины.

It is set that the infrastructure of market of the housing real estate is made, from one side, state, and from other side, professional participants. The state of housing infrastructure of city complexes is investigational, basic problems which hinder development of infrastructure of the housing real estate of cities of Ukraine are exposed.

Ключові слова: житлова інфраструктура, міські комплекси, житлова нерухомість.

Сучасний стан економічного і соціального розвитку України не дозволяє повністю задовольнити навіть мінімальні соціальні потреби населення. Це значною мірою пов'язано, перш за все, з відсутністю ефективних механізмів державного управління розвитком соціально-економічної інфраструктури, яка може значним чином визначити економічне зростання в країні та регіонах. Особливу роль у розвитку соціально-економічної інфраструктури відіграє житлова інфраструктура міст України.