

4.Онищук Г.І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика. – К.: Науковий світ, 2002. – 506 с.

5.Тищенко О.М., Кизим М.О., Юр'єва Т.П., Юр'єва С.Ю., Покуца І.В. Реформування житлово-комунального господарства: теорія, практика, перспективи. – Харків: ІНЖЕК, 2008. – 368 с.

6.Садова У.Я. Соціальна політика в Україні: регіональні дослідження і перспективи розвитку. – Львів: ІРД НАН України, 2005. – 408 с.

7.Тітяєв В.В. Житлово-комунальні тарифи. – Харків: ХНАМГ, 2008. – 272 с.

Отримано 30.01.2012

УДК 338.53 : 658.15

Г.В.БЕЛЯЕВА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Раскрываются недостатки существующей практики определения придомовых территорий. Предлагаются мероприятия по упорядочению этого вопроса.

Розкриваються недоліки існуючої практики визначення прибудинкових територій. Пропонуються заходи щодо упорядкування цього питання.

The lacks of the existent practice of determination of house yard territories are discussed. Measures on regulation of this problem are proposed.

Ключевые слова: придомовая территория, благоустройство, содержание домов, нормативная основа, калькуляции.

С выходом постановления Кабинета Министров Украины от 12 июля 2005 г. №560 «Порядок формирования тарифов на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий» [2] возникла необходимость уточнения действующей методики калькулирования статьи «Уборка придомовой территории». Эта необходимость устанавливалась в п.2 постановления КМ Украины №560, в котором указывается, что «Размер тарифов (нормативных расходов, связанных с содержанием домов и сооружений и придомовых территорий) определяется по каждому дому отдельно. В недавно вышедшем постановлении КМ Украины от 1 июня 2011 г. №869 «Об обеспечении единого подхода к формированию тарифов на жилищно-коммунальные услуги» [3] также подчеркивается, что «Тариф на услуги рассчитывается отдельно по каждому дому в зависимости от запланированных количественных показателей услуг, которые фактически должны предоставляться для обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического, противопожарного, технического состояния домов и сооружений и придомовых территорий ...». Понятно, что в свете указанных постановлений правительства, сегодня для обеспечения единого подхода к формированию тарифов по квартплате при расчете затрат на уборку

придомовых территорий следует исходить не из общей убираемой площади административного района или определенного микрорайона города, а из локальных территорий, которые относятся к конкретным жилым домам в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления актами отвода придомовых участков согласно проектно-технической документации.

Среди исследований экономических проблем по содержанию жилья следует отметить работы А. Ачкасова, А. Васильева, А.Тищенко, М.Кизима, Т.Качалы, Т.Юрьевой [4-6] и др. Однако, отдельные вопросы содержания придомовых территорий еще не получили надлежащей разработки.

Очевидно, что вопрос наведения надлежащего порядка в проектно-технической документации относительно отвода придомовых территорий к конкретным жилым домам приобретает особую актуальность по мере увеличения числа ОСМД, так как им, согласно Закону Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» №2866-III от 29 ноября 2001 г. [1], при создании следует передавать в собственность и придомовые земельные участки для обслуживания дома объединением.

Процедура передачи ОСМД придомовых земельных участков весьма сложная. При определении размеров земельных участков придомовых территорий необходимо учитывать большое число нормативных документов, в частности:

а) Государственные строительные нормы Украины ДБН 360-92 „Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений” (с дополнениями и изменениями), утвержденные приказом Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины №67 от 21.06.2011 г.;

б) Государственные санитарные правила планирования и застройки населенных пунктов, утвержденные приказом Минздрава Украины от 19.06.1996 г. №173.

В государственных санитарных правилах планирования и застройки населенных пунктов определено, что дворовые территории микрорайонов должны иметь достаточные размеры для обеспечения разных видов отдыха и занятий всех групп населения, в частности площадки:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста размером не меньше $0,7 \text{ м}^2/\text{чел.}$ на расстоянии не менее 12 м от окон жилых и общественных зданий и на расстоянии не менее 20 м от месторасположений мусоросборников и временных стоянок автотранспорта;

- для занятий физкультурой и спортом размером не менее 2 м²/чел. на расстоянии 10-40 м от жилья;
- для отдыха взрослого населения – размером не менее 0,1 м²/чел. на расстоянии 10 м от жилых и общественных зданий;
- хозяйственного назначения (сушки белья, чистки вещей, размещение мусоросборников) из расчета не меньше 0,3 м²/чел. на расстоянии не меньше 20 м от жилых зданий и площадок для игры и отдыха, для выгула собак – на расстоянии 40 м;
- специального назначения (открытые площадки для временных стоянок автомобилей) из расчета 0,8 м²/чел. на расстоянии 10-50 м от жилых и общественных зданий.

Площадки должны быть изолированы от объектов обслуживания, хозяйственных дворов, магистральных улиц, не должны быть проходными для пешеходов и транзитного движения транспорта.

Следует заметить, что указанные нормативные акты регламентируют параметры и правила отвода придомовых земельных участков только для строительства новых домов. Если же рассматривать районы старой застройки, то здесь, в силу определенной хаотичности в прошлом застройки территории населенных пунктов, размеры придомовых территорий весьма далеки от действующих строительных и санитарных норм.

Отсутствие четкости в организации установления границ земельных участков, подлежащих уборке субъектами разных форм собственности, приносит жилищно-коммунальному хозяйству значительные экономические потери. Особенно это относится к так называемым территориям и объектам общего пользования, расположенных внутри микрорайонов: земельные участки, находящиеся на значительном удалении от пешеходных тротуаров и отдельные участки, необходимые для осуществления технического обслуживания существующих магистральных наземных и подземных инженерных сетей.

С целью упорядочения правовых норм содержания территории микрорайонов, по нашему мнению, целесообразно в Жилищном кодексе Украины предусмотреть четкое определение территории жилой застройки придомовой территории, функционально предназначенной для обслуживания отдельного дома, и территории, на которой расположены объекты общего пользования. В структуре тарифа по квартплате также следует предусмотреть разработку двух калькуляций:

- 1) калькуляцию затрат на содержание 1 м² придомовой территории;
- 2) калькуляцию затрат на содержание 1 м² территории общего пользования в пределах жилого микрорайона.

Первую калькуляцию затрат на содержание 1 м² следует исполь-

зовать для расчета расходов ОСМД по содержанию придомовой территории. При этом площадь придомовой территории целесообразно устанавливать в пределах площади земельного участка по периметру соответствующего дома, умноженной на коэффициенты 2,5-3,5. Размеры этих коэффициентов необходимо утверждать органам местного самоуправления с учетом планировки жилой застройки микрорайона. По такому же принципу должна определяться придомовая территория отдельно стоящих нежилых зданий.

Все организации, включая ОСМД, расположенные на территории микрорайона, должны возмещать расходы на содержание территории общего пользования по размерам второй калькуляции.

Затраты, относимые на содержание придомовой территории ОСМД, могут быть рассчитаны по формуле

$$З_{пт} = П_{д} \times K_1 \times P_k,$$

где $З_{пт}$ – сумма расходов, относимых на содержание придомовой территории ОСМД, грн.; $П_{д}$ – общая жилая площадь ОСМД, м²; K_1 – калькуляция затрат на содержание 1 м² придомовой территории ОСМД, грн.; P_k – коэффициент, установленный для определения придомовой территории (2,5-3,5).

Расходы по содержанию территории микрорайона рассчитываются по формуле

$$З_{см} = K_2 \times (П_{ом} - П_{жд} - П_{нд}),$$

где $З_{см}$ – сумма расходов, относимых на содержание территории общего пользования микрорайона, грн.; K_2 – калькуляция затрат на содержание 1 м² территории общего пользования микрорайона, грн.; $П_{ом}$ – общая площадь территории микрорайона, м²; $П_{жд}$ – общая площадь жилых домов, находящихся в микрорайоне, м²; $П_{нд}$ – общая площадь отдельно стоящих нежилых домов, находящихся на территории микрорайона, м².

Полагаем, что такая схема финансирования и расчетов позволит дать целый ряд положительных результатов:

- исчезнут финансовые потери, которые жилищно-эксплуатационные организации недополучают на возмещение затрат, связанных с проведением уборки территории общего пользования, надлежащим содержанием и ремонтом детских, спортивных и хозяйственных площадок;
- уменьшится финансовая нагрузка на тариф по квартирной плате, так как часть затрат в структуре квартплаты по калькуляционной статье «Уборка придомовой территории» перейдет в расходы организаций, расположенных на территории соответствующего микрорайона;

- восполнение недоимки средств на содержание селитебных территорий городов и поселков даст возможность существенно улучшить качество среды обитания населения.

1. Об объединении совладельцев многоквартирного дома: Закон Украины №2866-III от 29 ноября 2001 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rada.gov.ua>.

2. Об обеспечении единого подхода к формированию тарифов: Постановление КМ Украины №869 от 1.06.2011 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rada.gov.ua>.

3. Порядок формирования тарифов на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий: Постановление КМ Украины №560 от 12 июля 2005 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rada.gov.ua>.

4. Ачкасов А.Е. Управление объединениями совладельцев многоквартирного дома (кондоминиумами) / А.Е. Ачкасов, И.Н. Васильева, А.В. Васильев. – Харьков: ХНАГХ, 2009. – 220 с.

5. Качала Т. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в контексте регионального развития / Т. Качала // Экономика Украины. – 2010. – № 9. – С.84-93.

6. Тищенко О.М. Реформування житлово-комунального господарства: теорія, практика, перспективи / О.М. Тищенко, М.О. Кизим, Т.П. Юр'єва, С.Ю. Юр'єва, І.В. Покуца. – Харьков: ИНЖЕК, 2008. – 368 с.

Получено 31.01.2012

УДК 658.115.5 : 658.15

О.С.ВОРОНИНА

Харківська національна академія міського господарства

МОДЕЛЮВАННЯ МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯМ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ РЕГІОНУ

Запропоновано і проаналізовано модель інноваційно-технологічного розвитку підприємств житлово-комунального господарства (ЖКГ) із вбудованим механізмом управління енергозбереженням. Розглянуто систему показників для діагностики та моніторингу процесів управління енергозбереженням в інноваційному розвитку підприємства ЖКГ.

Предложена и проанализирована модель инновационно-технологического развития предприятий ЖКХ со встроенным механизмом управления энергосбережением. Рассмотрена система показателей для диагностики и мониторинга процессов управления энергосбережением в инновационном развитии предприятия ЖКХ.

The analysed model of innovative-technological development of enterprises of housing and communal services is offered with the built-in mechanism of management an energy-savings. Considered system of indexes for diagnostics and monitoring of processes of management an energy-savings in innovative development of enterprise of housing and communal services.

Ключові слова: стратегія інноваційного розвитку, модель управління енергозбереженням, концепція енергозбереження, показники управління енергозбереженням, механізм управління енергозбереженням.