

Стратегічний план відновлення житлового фонду регіону: організаційно-економічний аспект

Є.М. ГЕЛЕВЕРЯ, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

61002 Україна, м. Харків, вул. Революції, 12

geleverya@ukr.net

Принципова схема роботи над стратегічним планом відновлення житлового фонду на наш погляд повинна включати три етапи.

Етап 1. Розробка концепції стратегічного плану. На цьому етапі перш за все необхідно зрозуміти, що являє собою житловий фонд міста і визначити напрямок його розвитку. Збирається та обробляється інформація про місто, розглядаються ресурси та умови міського розвитку, поводиться СВОТ-аналіз за участю розробників плану та інших експертів і, власно, формується сама концепція. В ході формування концепції аналізуються можливі сценарії розвитку, із яких в подальшому буде вибраний найбільш реальний, складається перелік основних напрямків розвитку, цілей і відповідних цільових програм.

Етап 2. Складання стратегічного плану. На цьому етапі генеральні напрямки, визначені в концепції, розгортаються в цільову програму. Цільова програма містить опис перетворень і проектів, які потім будуть більш конкретно описані в поточних планах на предмет «прив'язки» до них конкретних будинків, ресурсів, виконавців, строків.

Етап 3. Реалізація і моніторинг стратегічного плану. План може реалізовуватися протягом достатньо довгого періоду. Цільові програми, які розроблені на попередньому етапі, конкретизуються в ході річного планування, перш за все фінансового. Найважливіша умова успіху реалізації стратегічного плану – моніторинг змін зовнішнього середовища і реалізації самого плану с періодичним отриманням зрізів соціально-економічної ситуації в місті, а також оцінка ефекту від реалізації плюс щорічна конкретизація плану.

Програмне забезпечення відновлення житлового фонду регіону повинне включати такі блоки:

Перший блок – це програми по залученню інвестицій і сприянню розвитку місцевого бізнесу. Даний блок працює на те, щоб привабити бізнес, створити більш розвинену, більш солідну економічну базу, нові робочі місця у житловому ремонтно-експлуатаційному сегменті. Кожне місто, велике чи мале, має в своєму розпорядженні визначені можливості по привабленню інвестицій. Проблема частіш за все полягає у відсутності інформації про привабливі сторони міста, в його маркетинговій «нерозкрученості». Українські міста і регіони практично не представлені на інвестиційних ринках, і тому майже в кожному місті підтримується ідея створення міської маркетингової програми, тобто програми збору і розповсюдження інформації для потенційних інвесторів.

Другий розділ цього блока стосується розробки і прийняття правил землекористання і забудови (правове зонування території міста). Нова система передбачає набагато гнучкіші стосунки з інвесторами: місто ділиться на зони, кожна з яких має чітко сформульовані правові регламенти того, що можна робити на її території, але без прив'язки до конкретних об'єктів. Так, якщо інвестор збирається будувати яку-небудь будівлю, він викупає чи орендує ділянку і в подальшому відповідає певному регламенту – наприклад, в будівлі не повинно бути більше п'яти поверхів. Але за межами цих обмежень інвестори володіють певною свободою дій.

Ще одна «типова» цільова програма присвячена землекористуванню. Міста повинні розробляти систему положень про те, яким чином будуть будуватися ринкові відносини в сфері землекористування (ціна, порядок продаж, порядок оформлення і т.д.). Створення такої системи, притому прозорої, - серйозний стимул для приваблення в місто інвестицій.

Представляються нам ефективними напрямки підтримки малого бізнесу в процесі оновлення жилого фонду з боку міста – або фінансова чи інша матеріальна підтримка (надання приміщень, техніки і т.д.), або організаційна підтримка, коли знижуються адміністративні бар'єри і створюються певні структури, наприклад «бізнес-інкубатор». Така система дуже ефективна, особливо, якщо в місті існує правильне розуміння того, що інвестор – це не обов'язково транснаціональна

іноземна компанія, а перш за все свої власні представники малого і середнього бізнесу.

Другий блок стосується цільових програм, націлених на ефективне використання тих ресурсів, які реально наявні у місті. Так, житлово-комунальний комплекс в містах, як правило, «з'їдає» вагомую частину витрат міського бюджету – від 15 до 50 відсотків, а то й більше. Природно, більш ефективна система роботи даної сфери призводить до доволі відчутної економії бюджетних коштів, які можуть бути переорієнтовані на пріоритетні сфери, наприклад, енерго-ресурсозбереження в житловому фонді.

Існують декілька напрямків оптимізації роботи в цій сфері: удосконалювання договірних відносин в сфері ЖКГ, розвиток конкурентних відносин, удосконалювання тарифної політики тощо.

Друга велика витратна стаття – соціальна підтримка населення. Тут також є великі резерви, пов'язані з оптимізацією використання бюджетних коштів, спрямованих на цілі соціальної підтримки і соціального захисту тих, хто потребує поліпшення житлових умов.

На жаль, нерідко багато з розроблених довгострокових планових міських документів виявляються малоефективними. Це відбувається в силу різних причин. Іноді ці причини мають суто суб'єктивний характер і пов'язані, наприклад, з перевиборами мера і зміною пріоритетів нової управлінської команди. Нерідко стратегічні ідеї затушовуються конкретними поточними проблемами, особливо в період тих чи інших кризисних явищ в економіці або соціальній сфері міста. Тому для збереження значущості довгострокового плану, для того, щоб він був по-справжньому робочим документом, необхідно дотримання декількох умов.

1. План повинен пройти громадське обговорення, яке може мати різні форми: слухання на попередніх етапах, проведення компанії в ЗМІ, обговорення фінального варіанта перед прийняттям.

2. План повинен отримати статус міського нормативного акта, до якого можна буде звертатися навіть у випадку зміни виконавчої влади або яких-то змін в поточній політиці.

3. В плані повинна бути передбачена система моніторингу з регулярною появою в пресі відповідальної інформації. Необхідно

забезпечити його прозорість, громадський контроль за його реалізацією. Моніторинг передбачає наявність системи показників, за якими відстежується ситуація.

Сьогодні стан статистичної інформації далеко не задовольняє зростаючі потреби в ній – як в кількісному, так і в якісному відношенні. Це виражається в помилках, неоднозначній трактовці одних і тих же показників, непорівнянності даних по різним містам і регіонам.

В цих умовах все більш активну роль відіграють як самі міста і їх асоціації, так і інші організації, які займаються методичною, дослідницькою і консалтинговою діяльністю, - науково-освітні центри, навчально-консультаційні центри Харківської національної академії міського господарства, недержавні структури.