

Реструктуризація управління житловою нерухомістю

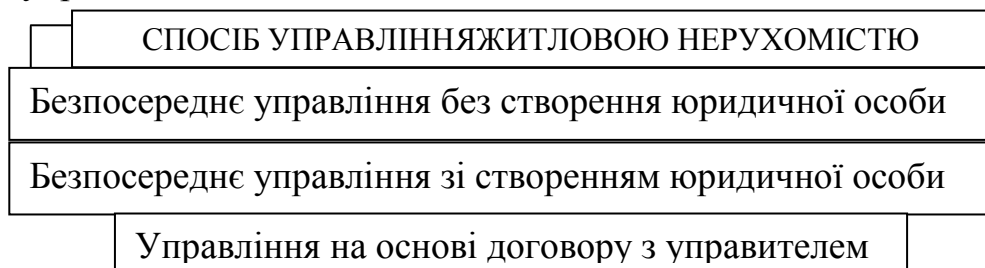
В. А. БАРДАКОВ

Харківська національна академія міського господарства

Держпрограмою реформування ЖКГ передбачено довести кількість ОСББ на період 2015р до 45,5 тис. На їх баланс буде зараховано більше 50% житлового фонду. З січня цього ж року органи місцевої влади будуть зобов'язані самостійно назначати управителів будинків, мешканці яких не створять об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Передача житла в управління власникам стає безальтернативною, обов'язковою.

Директивний характер цих рішень руйнує «суверенітет споживача» – свободу вибору, як один із базових принципів ринкової економіки, звужує демократичні принципи залучення мешканців до управління будинком.

Із багатьох існуючих альтернатив слід обирати три основні напрямки організації управління.



Наявність різноманітних альтернативних моделей управління обумовлює необхідність техніко-економічного обґрунтування вибору форми управління, оптимізацію її структури з урахуванням місцевих умов, що дозволяє створити власну, унікальну схему управління окремим житловим комплексом (будинком) у кожному місті. Головним критерієм вибору організаційно-правової форми управління житлом повинно бути не впровадження, встановленої «директивою зверху» форми управління, а забезпечення самофінансування і прибутковості підприємства з урахуванням місцевих умов якісного утримання будинку і прибудинкової території.

На шляху удосконалення управління житловою нерухомістю заслуговує на увагу використання методичних підходів щодо реструктуризації неплатоспроможних, збиткових підприємств, тому що діючи житлово-експлуатаційні підприємства (ЖЕК), як і промислові мають однакові внутрішні фактори реструктуризації:

- ◆ незадовільний рівень загального менеджменту (слабка орієнтація на ринок, відсутність стратегії, низька кваліфікація кадрів);
- ◆ слабкий фінансовий менеджмент з питань: управління грошовими потоками, прийняття інвестиційних рішень, управління затратами;
- ◆ не конкурентоспроможність продукції (поява нових послуг у конкурентів, виробництво застарілої продукції/послуг, її низька якість);
- ◆ високі затрати (високий рівень точки беззбитковості, високі постійні затрати, високі змінні затрати, високий рівень втрат продукції/послуг, висока

вартість сервісу); відсутність розвинутої служби маркетингу;

- ◆ конфлікт інтересів (власників, робітників, партнерів, споживачів).

Реструктуризація ЖЕО повинна охоплювати зміну структури:

майна (правового статусу); організаційної та виробничої структури; залучених інвестицій; активів; доходів і витрат; персоналу; інформації тощо.

Залежно від мети, об'єкту змін, тривалості періоду, повноти охоплення проблем обирають: санаційну, адаптаційну, випереджаючу; операційну, фінансову, власності; оперативну, стратегічну, обмежену (часткову) або комплексну (повну) реструктуризацію. Реструктуризація повинна охоплювати організаційно-економічні, правові, технічні заходи, зміну структури управління, форму власності, фінансове оздоровлення, підвищення якості утримання житла та прибудинкової території тощо. Розробка бізнес-плану реструктуризації – трансформація обраного з декількох альтернатив варіанту досягнення встановлених цілей, включає розробку комплексної програми і плану реструктуризації з визначенням строків, ресурсів, відповідальних за реалізацію. Головним критерієм успішності реструктуризації виступає прибутковість.