

гирует работникам и свою ответственность. Это не так. Он наделяет их ответственностью, формируя ее у них, но ни в коем случае не навязывает им свою. Если он так поступает, то перестает быть полноценным руководителем, поскольку в случае неудач всю вину перекладывает на работников. Руководитель-профессионал при неудачах работников всю ответственность берет на себя и защищает их перед вышестоящим руководством, если есть претензии к ним. Тот же руководитель, который снимает с себя ответственность за работу своих подчиненных, по существу, подставляет их, делая это в силу своей управленческой некомпетентности. Принятие на себя ответственности за работников морально оправдывает принятие управленческих решений за них.

Чтобы определить суть метода делегирования полномочий, важно понять, почему одни руководители идут на овладение этим методом, а другие – нет. Автором проведено анкетирование руководителей различных уровней, результаты которого позволили выявить "за" и "против" делегирования полномочий, организационно-психологические барьеры, условия делегирования. Основными факторами, сдерживающими использование данного метода, как показали исследования, являются: мнение, что работники не захотят брать на себя лишнюю ответственность; боязнь, что события уйдут из-под контроля руководителя; опасение, что работники подведут.

Применение метода делегирования полномочий предполагает создание определенных организационных предпосылок, которые и обеспечат в совокупности его высокий эффект в реализации управленческих решений.

*Получено 12.09.2002*

ББК 65.9 (2) 441

В.В.КНЯЖЕЧЕНКО

*Харьковская государственная академия городского хозяйства*

### **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЦЕНОВОЙ ПОЛИТИКИ В ЖИЛИЩНОМ ХОЗЯЙСТВЕ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

Рассматриваются вопросы совершенствования ценовой политики в жилищном хозяйстве на основе дифференциации квартплаты, предложена классификация ее основных направлений.

Развитие рыночных отношений в экономике Украины потребовало коренной перестройки всего существующего механизма хозяйствования. Среди важнейших направлений этого многогранного процесса социально-экономических преобразований особое место занимает реформирование в жилищном хозяйстве, так как здесь тесно переплелись

накопившиеся за годы функционирования народного хозяйства в условиях административно-командной экономики многие экономические и социальные проблемы. Решить их можно только на основе реализации целого комплекса мер по созданию правовых, экономических и организационных предпосылок для работы предприятий отрасли в новых экономических условиях. Стратегической целью реформирования ЖХ является повышение качества обслуживания потребителей услуг жилищно-эксплуатационных организаций (ЖЭО). Реализация целевой установки реформы предусматривает перестройку хозяйственных отношений в этом секторе экономики, массовую приватизацию жилого фонда, демонополизацию и создание конкурентной среды в данной сфере бизнеса, повышение эффективности управления и внедрение договорных отношений между жилищно-эксплуатационными и коммунальными предприятиями, с одной стороны, и потребителями услуг – с другой, и т.д. Не умаляя значения каждого из элементов, входящих в комплекс мер по реформированию отрасли, все же следует выделить в качестве приоритетного направления производимых реформ совершенствование системы финансирования ЖКХ в целом и совершенствование тарифной (ценовой) политики, в частности. К основным причинам, обусловившим приоритетность данного направления совершенствования экономических отношений, можно отнести то, что:

- новая ценовая политика должна создать предпосылки для обеспечения устойчивого финансового положения предприятий отрасли за счет "зарабатывания средств", а не дотирования их деятельности, что будет положительно влиять на эффективность работы предприятий отрасли;
- проводимая ценовая политика должна сделать привлекательной данную сферу бизнеса, так как только в этом случае можно будет реально обеспечить конкуренцию при организации работ по обслуживанию и содержанию жилого фонда и придомовых территорий;
- подходы к формированию тарифов на услуги ЖЭО в новых условиях должны быть поняты и приняты населением, поскольку от прозрачности механизма формирования тарифов во многом зависит, как будет воспринята реформа потребителями услуг.

В соответствии с концепцией государственной жилищной политики, одобренной постановлением Верховной Рады Украины от 30.06.95 г. №254/95-ВР и другими нормативными документами, государственная ценовая политика в сфере ЖКХ предусматривает постепенную ликвидацию несоответствия реальных расходов на предоставление соответствующих услуг и действующих тарифов, что объектив-

но обусловило рост ставки квартирной платы. Учитывая углубление процесса рыночных преобразований в экономике страны и несоответствие практики централизованного регулирования величины ставки квартплаты новым условиям хозяйствования, Кабинет Министров в 1998г. своим постановлением от 22.06.98г. "О совершенствовании системы государственного регулирования размера квартирной платы и платы за содержание домов и придомовых территорий" передал право установления ставки платежей на эти цели местным органам власти в лице областных администраций. Это позволило активизировать процесс совершенствования ценовой политики в сфере ЖКХ на региональном уровне. Очередным шагом в этом направлении стала получившая широкое распространение в последнее время практика дифференциации квартирной платы в зависимости от этажности зданий. Главным фактором, обусловившим именно такой критерий дифференциации ставки квартплаты, является значительный удельный вес затрат, связанных с эксплуатацией лифтов в смете расходов в ЖЭО. Так, в 2000 г. эти расходы составили 7% от всех расходов ЖЭО по Украине. Последнее обстоятельство давно вызывало справедливые нарекания со стороны жильцов домов, не оборудованных лифтами. Поэтому проведенная дифференциация ставок квартирной платы по признаку этажности представляется назревшей и экономически оправданной. Однако на этом возможности совершенствования порядка формирования тарифов на услуги ЖЭО не исчерпываются. При дальнейшем развитии данных подходов можно дифференцировать ставку квартирной платы, например, в зависимости от количества и типа установленных лифтов и другого оборудования, месторасположения жилья, что особенно актуально для крупных городов, где важное значение имеют вопросы транспортной доступности, конструктивных и планировочных особенностей зданий, что представляет интерес для городов, имеющих разнотипную застройку, экологических условий проживания и т.д.

В настоящей работе предлагается классификация возможных направлений дифференциации ставки квартирной платы в зависимости от:

- технической оснащенности здания;
- предназначения платежей в зависимости от объема оказываемых услуг;
- потребительской стоимости жилья.

Если влияние первых двух направлений может быть определено на основе расчета величины дополнительных затрат, связанных с ростом уровня технической оснащенности здания или объема оказываемых

мых услуг по его обслуживанию и содержанию, то влияние потребительской стоимости жилья определяется на основе изучения сложившегося спроса. Перечень факторов, по которым можно осуществлять корректировку базовой ставки за 1м<sup>2</sup> общей площади, можно продолжить (см. рисунок). Практика стран с развитой рыночной экономикой показывает возможность учета значительно большего числа факторов при установлении стоимости жилья в зависимости от потребительской стоимости (ценности) занимаемой площади. В связи с этим важно отметить, что предлагаемые системы дифференциации должны базироваться не на усредненных по группе зданий, а на "индивидуальных" по конкретному дому затратах. Это позволит заложить в основу расчета ставки квартплаты фактически получаемый конкретным потребителем объем услуг, что принципиально важно в реальных экономических условиях. Хотя такой подход потребует определенных дополнительных затрат на его реализацию, но он открывает новые возможности для адаптации экономического механизма к новым условиям.



Основные направления дифференциации квартплаты

Получено 04.06.2002