

При розробці цієї методики використано досвід Державного інноваційного фонду, зокрема, структурну схему оцінки ефективності проєктів, згідно з якою розробляються вказані вище три документи, та інтегровану бальну оцінку, на основі якої віддається перевага одному із заявлених проєктів. Вона може бути використана різними інвесторами чи державними органами для попередньої оцінки ефективності інвестиційних проєктів. Основна мета "Попередньої оцінки ефективності інвестиційних проєктів" – переконатися самим і показати потенційним інвесторам доцільність реалізації проєкту, а для державних органів – можливість поповнення бюджету.

Після оцінки проєкту інвестор може приймати рішення про його фінансування і розробляти детальний бізнес-план згідно зі своїми вимогами.

1. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991р.

2. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент. – К.: МП "ИТЕМ" ЛТД, "Юнайтед Лондон Трейд Лимитед", 1995 – 448 с.

3. Четыркин Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Дело ЛТД, 1995 – 320 с.

4. Шевчук В.Я., Рогожин П.С. Основы инвестиционной деятельности. – К.: Генеза, 1997. – 384 с.

Отримано 16.06.2000

УДК 621.38(62-52)

В.О.ГАЄВСЬКА

ЖБК Основ'яського відділення Південної залізниці, м.Харків

РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ У ПЕРЕХІДНИЙ ПЕРІОД

Розглянуто з позицій системного аналізу проблему ресурсного забезпечення нормального функціонування ЖБК під час переходу до ринкових відносин у житлово-комунальній сфері. Запропоновано модель формування ресурсів ЖБК. Наведено результати регресивного аналізу потоків ресурсів ЖБК у 1997-1999 рр. Встановлено можливість короткострокового прогнозування ресурсного забезпечення і планування ремонтів житлових будинків ЖБК.

У перехідний період від планової адміністративно-командної системи управління до ринкових відносин у житлово-комунальній сфері виникли складні організаційно-технічні проблеми ресурсного забезпечення нормального функціонування житлово-будівельних кооперативів (ЖБК). Відомо, що основною метою діяльності ЖБК є створення і забезпечення нормальних, гармонійних житлових умов, у тому числі комфортності побуту і відпочинку членів ЖБК та їх сімей, збереження і поліпшення експлуатаційних, екологічних і гігієнічних параметрів

приміщень житлового будинку та прилеглої до нього території. Для цього необхідно підтримувати в технічно справному стані внутрішньодомові та внутрішньоквартирні системи життєзабезпечення (водопровід, опалення, газо- та електропостачання, каналізація, ліфти і т.ін.), а також інформаційні системи (телебачення, радіо, телефон і поштовий зв'язок) і конструкційні елементи будинку (дах, сходові марші, балкони і т.ін.).

На основі діючих нормативів з експлуатації житлових будинків та їх інженерного обладнання треба планувати і вчасно здійснювати технічні огляди, обстеження, поточні й капітальні ремонти [1]. Ресурсне забезпечення цих основних функцій ЖБК у даний час явно недостатнє. Постійні тривалі затримки виплати зарплат, пенсій, соціальної допомоги у поєднанні з високими цінами ремонтно-будівельних матеріалів і робіт, зростаючими тарифами на житлово-комунальні послуги не дають можливості членам ЖБК вчасно і повністю сплачувати експлуатаційні витрати на утримання житлового будинку і прилеглої території. Становище в останні роки погіршили великі втрати ЖБК від падання його членам різних пільг і субсидій на оплату експлуатаційних витрат, що відшкодовуються з місцевих бюджетів не в повному обсязі і несвочасно, а також перенесення всіх витрат на технічне обслуговування внутрішньодомового інженерного обладнання з постачальників води, теплової енергії та інших послуг на членів ЖБК.

Як наслідок цього, постійне неповне ресурсне забезпечення функціонування ЖБК призвело до того, що технічний стан будинків, усіх систем життєзабезпечення та інформації різко погіршився і наблизився до передаварійного. В останні роки експлуатація житлових будинків ЖБК здійснюється не в режимі попередження, а в режимі очікування аварій.

Відсутність системного підходу до аналізу цих негативних тенденцій не дозволяє правильно оцінювати і прогнозувати їх вплив на функціонування ЖБК, як складного технічного і соціального об'єкта, завчасно приймати і виконувати управлінські рішення в стандартних і аварійних ситуаціях.

Нами проведено дослідження цієї проблеми з позицій системного і регресивного аналізу. За типовий об'єкт дослідження було обрано ЖБК Основ'янського відділення Південної залізниці (м.Харків). Житловий 60-квартирний будинок ЖБК побудований у 1965р., має загальну площу 2485 м², центральне опалення, забезпечений водо-, газо-, тепло- і електропостачанням, усіма видами інформаційного обслуговування. Кількість мешканців – 110 чол., з яких 16 є ветеранами війни і 17 одержують субсидії.

Потреба ЖБК у ресурсах визначається в основному нормативами матеріальних, фінансових і трудових витрат на експлуатацію житлового будинку, його інженерного обладнання та прилеглої території. Цей обов'язковий нормативний ресурс (P_H) забезпечує нормальне функціонування ЖБК як складної організаційно-технічної системи. Реально цей нормативний ресурс є нездійсненим внаслідок низької платоспроможності населення. Ресурсне забезпечення планують місцеві органи влади, виходячи з діючих тарифів та ціи на житлово-комунальні послуги. Цей ресурс стосовно до експлуатаційних витрат ЖБК доцільно використовувати як тарифний ресурс (P_T) і формувати на тарифно-ціновій базі. Однак тарифи і ціни, що діють на житлово-комунальні послуги, навіть за умов повної та своєчасної оплати згідно з ними отриманих послуг, не покривають усіх експлуатаційних витрат ЖБК, розрахованих за технічними нормативами. Наприклад, за розрахунками Управління житлового господарства м.Харкова [2] нормативний ресурс на експлуатаційні витрати складає в середньому 0,34 грн. з 1 м² загальної площі. Тарифний ресурс до 01.02.2000р. складав лише 0,19 грн., тобто 56% нормативного. Становище дещо поліпшилося після підвищення цього тарифу до 0,28 грн., тобто до 82% нормативного.

Розглянемо модель формування ресурсів ЖБК (рис.1).

Фактичний, реально одержуваний ресурс (P_Φ) формується з членських внесків на утримання житлового будинку ЖБК ($P_{\text{еф}}$), втрат ресурсів від наданих пільг ($P_{\text{пв}}$) і субсидій ($P_{\text{св}}$), фактично отриманих із бюджету відшкодувань ресурсних втрат ЖБК від наданих пільг ($P_{\text{пф}}$) і субсидій ($P_{\text{сф}}$) та одержаних дотацій (P_D) на утримання житлового будинку ЖБК:

$$P_\Phi = P_{\text{еф}} - P_{\text{пв}} + P_{\text{пф}} - P_{\text{св}} + P_{\text{сф}} + P_D \quad (1)$$

Для виключення впливу зміни цін і тарифів на житлово-комунальні послуги, кількісних та якісних параметрів різних ЖБК, створення можливостей для автоматизованого опрацювання даних про формування і напрямки потоків ресурсів у ЖБК доцільно використовувати не абсолютні значення ресурсів, а їх відносні значення, що виражаються через коефіцієнти їх відповідності обраному ресурсу.

Тарифний ресурс P_T можна оцінити через коефіцієнт його відповідності нормативному ресурсу P_H :

$$P_T = K_T \cdot P_H$$

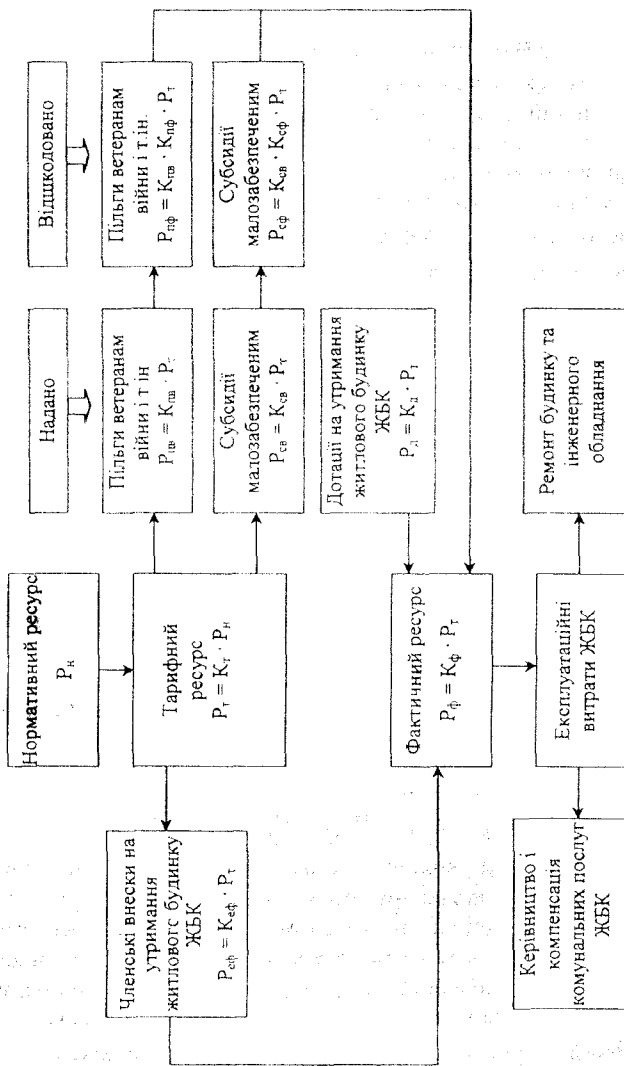


Рис.1 – Модель формування ресурсів ЖБК

Фактичний ресурс P_{ϕ} також можна оцінити через коефіцієнт його відповідності як тарифному, так і нормативному ресурсам:

$$P_{\phi} = K_{\phi} \cdot P_T; \quad P_{\phi} = K_T \cdot K_{\phi} \cdot P_H.$$

Ресурс, що формується із членських внесків на оплату експлуатаційних витрат ЖБК ($P_{\text{еф}}$), оцінюємо через коефіцієнт його відповідності тарифному ресурсу: $P_{\text{еф}} = K_{\text{еф}} \cdot P_T$.

Ресурси, що втрачаються ЖБК від наданих пільг і субсидій, виразимо відповідно як

$$P_{\text{пв}} = K_{\text{пв}} \cdot P_T; \quad P_{\text{св}} = K_{\text{св}} \cdot P_T.$$

Ресурси, що надходять до ЖБК для відшкодування його втрат від наданих пільг і субсидій, як правило, істотно менше втрат від пільг і субсидій. Ці ресурси ($P_{\text{пф}}$) і ($P_{\text{сф}}$) також можна оцінити через коефіцієнти їх відповідності наданим пільгам і субсидіям, а також тарифному ресурсу:

$$P_{\text{пф}} = K_{\text{пф}} \cdot P_{\text{пв}} = K_{\text{пф}} \cdot K_{\text{пв}} \cdot P_T;$$

$$P_{\text{сф}} = K_{\text{сф}} \cdot P_{\text{св}} = K_{\text{сф}} \cdot K_{\text{св}} \cdot P_T.$$

Отриманий у вигляді дотації ресурс P_D виразимо так:

$$P_D = K_D \cdot P_T.$$

З використанням коефіцієнтів відповідності рівняння (1) можна записати у такому вигляді:

$$P_{\phi} = (K_{\text{еф}} - K_{\text{пв}} + K_{\text{пв}} \cdot K_{\text{пф}} - K_{\text{св}} + K_{\text{св}} \cdot K_{\text{сф}} + K_D) P_T \quad (2)$$

або

$$P_{\phi} = [K_{\text{еф}} - K_{\text{пв}}(1 - K_{\text{пф}}) - K_{\text{св}}(1 - K_{\text{сф}}) + K_D] P_T. \quad (3)$$

Тоді

$$K_{\phi} = K_{\text{еф}} - K_{\text{пв}}(1 - K_{\text{пф}}) - K_{\text{св}}(1 - K_{\text{сф}}) + K_D. \quad (4)$$

За звітними даними протягом 1997-1999рр. розміри коефіцієнтів K_{ϕ} і K_T знаходилися в межах

$$0,78 < K_{\phi} < 0,94; \quad 0,52 < K_T < 0,56.$$

Це значить, що фактичні, реально отримані ресурси ЖБК, використані на його функціонування, складала 78-94% від тарифних ресурсів, але були практично вдвічі менше ресурсів, необхідних за нормативами технічного обслуговування.

Сумарні ресурсні втрати ЖБК від неповного відшкодування з бюджету наданих пільг і субсидій можна визначити за формулою

$$\Delta P_T = [(K_{пв} - K_{пф}) + (K_{св} - K_{сф})]P_T. \quad (5)$$

Наприклад, у 1999р. для оплати експлуатаційних витрат ЖБК його членам були надані пільги в розмірі 12,7% і субсидії в розмірі 11,3% тарифного ресурсу, а відшкодовано відповідно тільки 3,8 і 5,9%, що призвело до втрат ЖБК:

$$\Delta P_T = [(0,127 - 0,038) + (0,113 - 0,059)]P_T = 0,143P_T.$$

Це означає, що фактичний ресурс ЖБК знизився на 14,3% і відповідно зменшилася кількість об'єктів, що підлягають поточному і капітальному ремонтам. За цих обставин слід врахувати, що втрати ресурсів від надання пільг і субсидій ЖБК зазнає щомісяця, а їх часткове відшкодування реально здійснюється 1-2 рази на рік. Це добре видно з гістограми на рис.2.

За звітними даними ЖБК в 1997-1999рр. розраховані всі коефіцієнти відповідності (табл.1).

Таблиця 1

Найменування коефіцієнта відповідності	Роки			Середнє за 1997-1999рр.
	1997	1998	1999	
K_T	0,52	0,56	0,56	0,55
$K_{сф}$	0,698	0,874	0,749	0,774
$K_{пв}$	0,110	0,147	0,127	0,128
$K_{пф}$	0,015	0,135	0,038	0,061
$K_{св}$	0,105	0,093	0,013	0,104
$K_{сф}$	0,062	0,052	0,059	0,058
K_d	0,023	0,000	0,068	0,030
$K_{ф}$	0,798	1,061	0,914	0,924
Фактичний ресурс $P_{ф}$	0,415 $P_{н}$	0,594 $P_{н}$	0,512 $P_{н}$	0,507 $P_{н}$

З даних табл.1 видно, що членські внески на утримання будинку в 1997-1999рр. покривали в середньому 77,4% експлуатаційних витрат ЖБК.

Пільги на оплату цих витрат складали в середньому 12,8%, а їх відшкодування не перевищувало 61% наданих.

Аналогічно субсидії становили в середньому 10,4%, а їх відшкодування не перевищувало 58%. Незважаючи на це, фактичний ресурс $P_{ф}$ був досить високий (92,4% від тарифного), але значно нижчий від нормативного (50,7%).

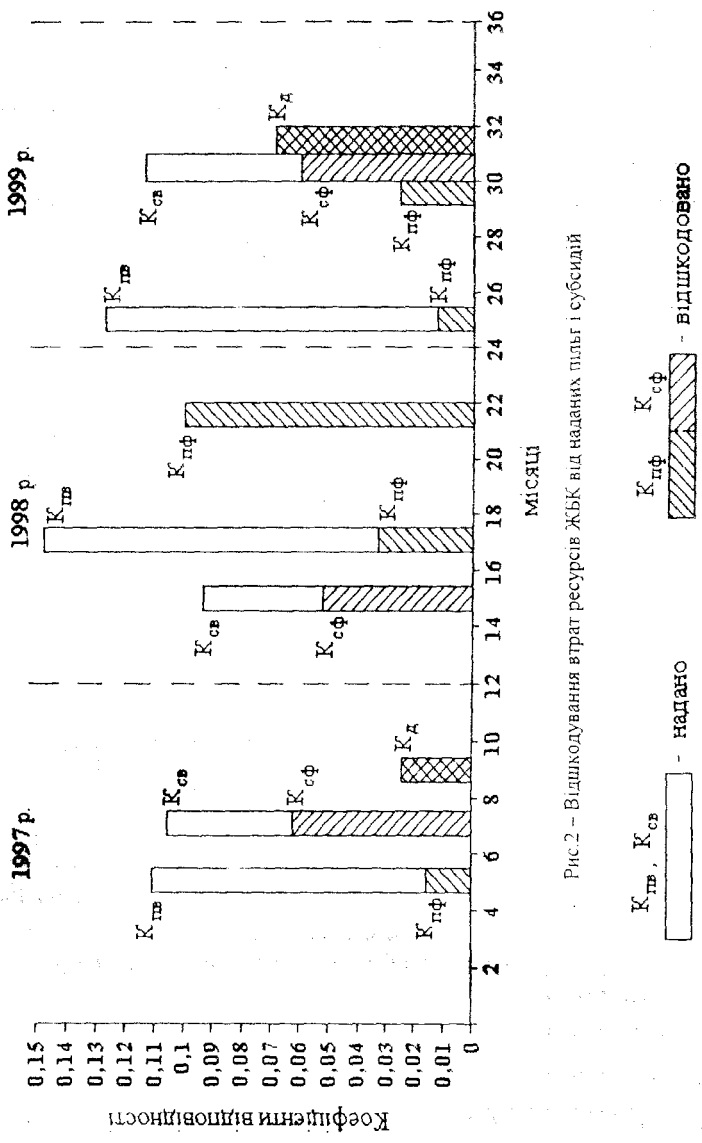


Рис.2 - Відшкодування втрат ресурсів ЖБК від наданих пилів і субсидій

Регресивний аналіз виконували з використанням спеціально адаптованої до наших задач програми Mathcad на ПК "Pentium".

Досліджували потоки ресурсів та їх формування у 1997-1999рр., оцінювали прогнозні значення на 2000р.: фактичні ресурси, сформовані з членських внесків на експлуатаційні витрати ($P_{\text{еф}}$) із використанням коефіцієнта відповідності $K_{\text{еф}}$ (K_{ef}), зменшення ресурсного забезпечення від надання пільг ($P_{\text{пв}}$) і субсидій ($P_{\text{св}}$) із використанням коефіцієнтів відповідності $K_{\text{пв}}$ (K_{l}) і $K_{\text{св}}$ (K_{s}).

Результати регресивного аналізу подані в табл.2.

Таблиця 2

Початкові дані	Позначення функції	Розрахункові значення					
		лінійна модель			квадратична модель		
		$K_{\text{еф}}$	$K_{\text{пв}}$	$K_{\text{св}}$	$K_{\text{еф}}$	$K_{\text{пв}}$	$K_{\text{св}}$
Кількість місяців	M	36	36	36	36	36	36
Коефіцієнти полінома	A	0,575 $6,753 \cdot 10^{-3}$	-0,113 $-9,898 \cdot 10^{-4}$	-0,127 $2,022 \cdot 10^{-4}$	0,465 0,024 $-4,686 \cdot 10^{-4}$	-0,074 $-7,151 \cdot 10^{-3}$ $1,665 \cdot 10^{-4}$	-0,082 $-6,854 \cdot 10^{-3}$ $1,907 \cdot 10^{-4}$
Середнє значення відхилень	mean(E)	—	—	—	—	—	—
Середнє квадратичне відхилення залишків	mean(K) stdev(E)	0,7 0,199	-0,131 0,026	-0,123 0,031	0,7 0,194	-0,131 0,021	-0,123 0,024
Коефіцієнт кореляції	corr(G,K)	0,332	0,363	0,069	0,395	0,673	0,605

Під час проведення регресивного аналізу використано такі позначення: X – кількість місяців; K – коефіцієнт відповідності ресурсу тарифному ресурсу $P_{\text{T}}=1$; G – масив значень для місяців X_i ; E – масив відхилень (залишків) від регресивної залежності.

У результаті регресивного аналізу було отримано рівняння регресії у вигляді полінома першого і другого степеня:

$$K_{\text{еф}} = 0,575 + 6,753 \cdot 10^{-3}x; \quad K_{\text{еф}} = 0,465 + 0,024x - 4,686 \cdot 10^{-4}x^2;$$

$$K_{\text{пв}} = -0,113 - 9,898 \cdot 10^{-4}x; \quad K_{\text{пв}} = -0,074 - 7,151 \cdot 10^{-3}x + 1,665 \cdot 10^{-4}x^2;$$

$$K_{\text{св}} = -0,127 + 2,022 \cdot 10^{-4}x; \quad K_{\text{св}} = -0,082 - 6,854 \cdot 10^{-3}x + 1,907 \cdot 10^{-4}x^2.$$

Графічні зображення цих залежностей наведені на рис.3, 4.

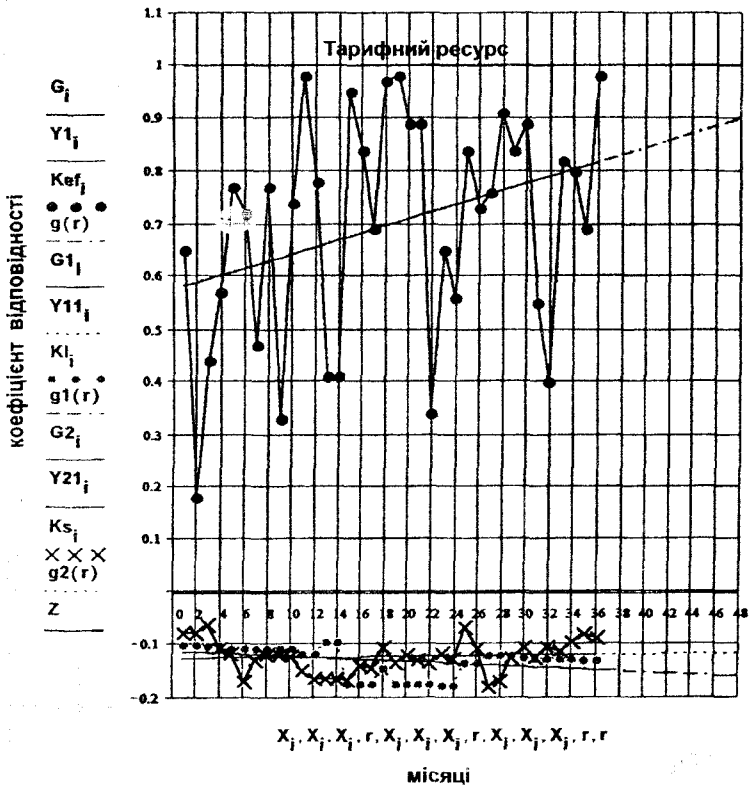


Рис.3 – Лінійна модель ресурсного забезпечення ЖБК у 1997-1999рр. з прогнозом на 2000р.

Отримані відхилення (залишки) від регресивної залежності, наведені на рис.5.6, підтверджують достовірність результатів проведеного регресивного аналізу потоків ресурсів ЖБК протягом 1997-1999рр.

Запропонована модель і результати регресивного аналізу формування ресурсів для функціонування ЖБК дозволили зробити наступні висновки:

1. Малі значення коефіцієнтів кореляції показують, що залежність від часової складової як місячних потоків ресурсів у ЖБК у вигляді членських внесків, так і їх щомісячного зменшення від наданих пільг і субсидій практично відсутня. Це варто враховувати під час прийняття планових і реалізаційних рішень стосовно функціонування ЖБК в

умовах неповного ресурсного забезпечення і необхідності накопичення ресурсів для ремонтів.

2. Лінійна модель показує, що в 2000р. очікується збільшення фактичних ресурсів ЖБК у вигляді членських внесків при одночасному збільшенні втрат від надання субсидій та їх зменшення від надання пільг, пов'язаних як з обмеженням числа пільговиків, так і з їх природною втратою.

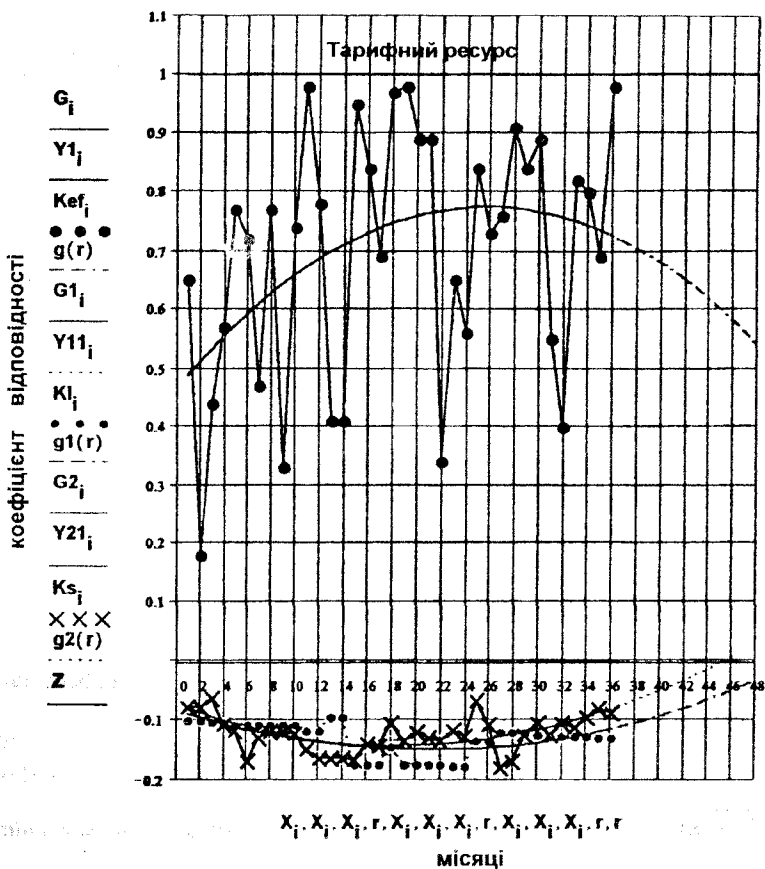


Рис.4 – Квадратична модель ресурсного забезпечення ЖБК у 1997-1999рр. з прогнозом на 2000р.

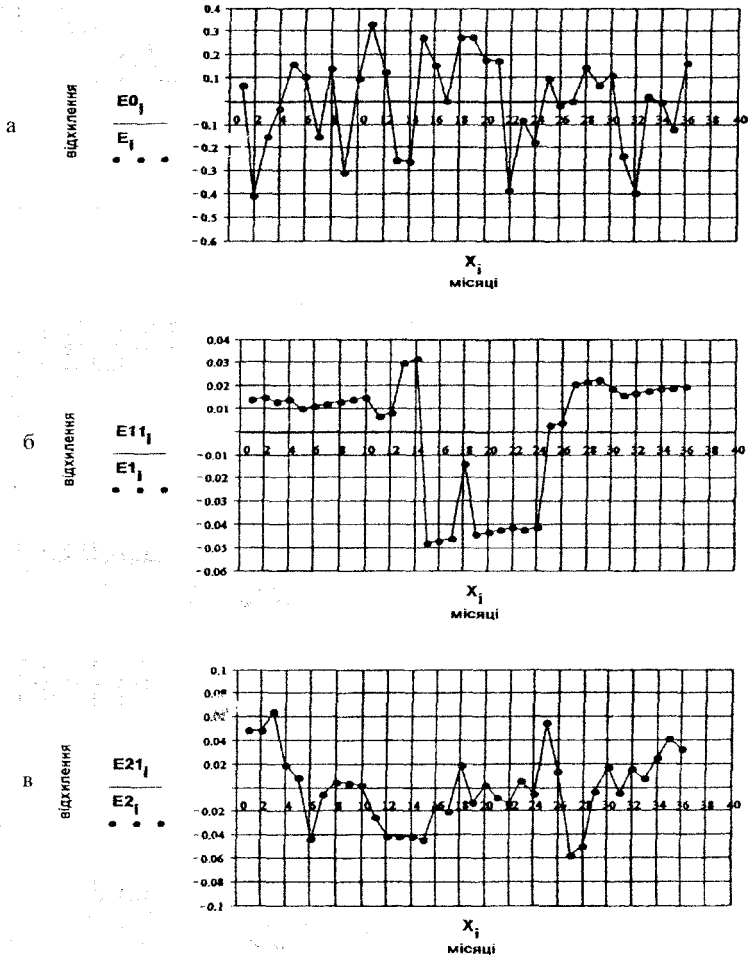


Рис.5 -- Відхилення (залишки) від регресивної залежності для лінійного полінома:
а) формування $P_{сф}$; б) формування $P_{ив}$; в) формування $P_{св}$

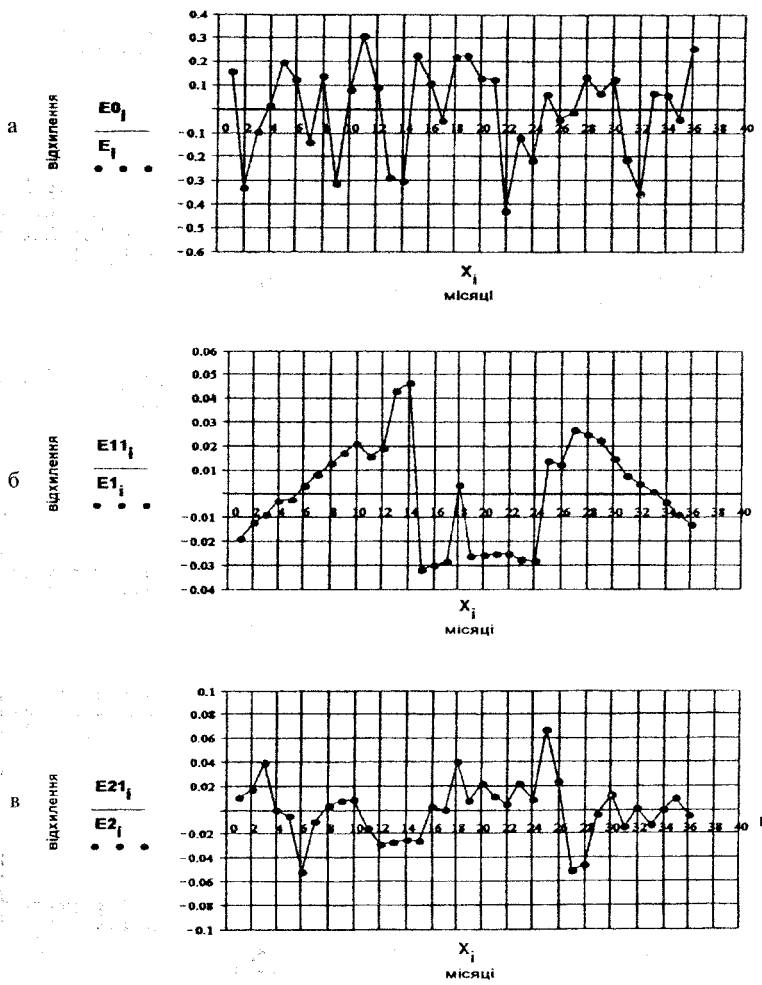


Рис.6 – Відхилення (залишки) від регресивної залежності для квадратичного полінома:
 а) формування $P_{эф}$; б) формування $P_{пв}$; в) формування $P_{св}$

3. Квадратична модель показує, що в 2000р. очікується істотне зменшення фактичних ресурсів ЖБК від членських внесків, незважаючи на прогнозоване зниження втрат від надання пільг і субсидій, аж до повної ліквідації наприкінці 2000р. втрат від пільг внаслідок відсутності пільговиків, що явно нереально. Остаточні висновки про правиль-

ність і точність обох моделей будуть зроблені в січні 2001р. шляхом аналізу і порівняння фактичних та прогнозних даних.

4. У даний час, виходячи з розпочатого в Україні в 2000р. зростання ВВП, більш реальною слід вважати лінійну модель ресурсного забезпечення функціонування ЖБК, на основі якої можна формувати і виконувати плани поточних і капітальних ремонтів будівель та інженерного обладнання житлових будинків, що забезпечують мінімально необхідний рівень їх технічного стану. При цьому необхідно перейти від квартальних до помісячних планів відшкодування з місцевих бюджетів втрат ЖБК за надання пільг і субсидій на експлуатаційні витрати.

1. Жилищный кодекс УССР. Научно-практ. коммент. / М.А.Голодный, П.Н.Дятлев, В.И.Жуков и др. -- К.: Политиздат Украины, 1990. -- 542 с.

2. Кушнир Н.Ф. Зачем повысили квартплату? – Харьков: Событие, 1999, №13-19. – 21 с.

Отримано 10.05.2000

УДК 65.01

Н.Г.РЕВЕНКО, канд. экон. наук, М.Н.КУЧЕР

Днепропетровский государственный технический университет

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННЫМ РАЗВИТИЕМ ПРЕДПРИЯТИЙ

Определены цели и задачи организационного развития предприятий, перечислены принципы управления, предложена технологическая схема процесса управления развитием.

Трансформация экономики Украины в рыночную существенно изменила содержание и процессы организационной деятельности. Удельный вес функции "организация" в реализации других функций управления существенно вырос.

С изменением форм собственности и организационно-правовых основ деятельности предприятий расширилось и увеличилось количество связей и конкретных функций управления, требующих соответствующего "организационного сопровождения". В результате организационная деятельность вышла за пределы "внутренней" функции процесса управления. Стали актуальными функции организации проведения маркетинговых исследований, создания новых коммерческих связей, материально-технического, финансового, информационного обеспечения и т.д. Увеличился состав и расширился диапазон организационных задач, усложнились и стали большими по объему коммуникационные задачи, требующие для своего решения оптимальных мето-