

УДК 69.059.4 : 658.336.8

В.И.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук, Ю.Ю.УСЕНКО  
*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СТРУКТУРОЙ ГОРОДА**

Рассматриваются особенности и необходимость управления жилищно-коммунальными структурами городов для повышения эффективности их функционирования. Реализация положений управления элементами инфраструктуры современных городов осуществляется через экономическое познание природы и содержания управленческих систем, установления закономерностей и источников формирования и функционирования систем управления в жилищно-коммунальной сфере.

Актуальность данной проблемы обусловлена тем, что в условиях реструктуризации стратегия управления жилищно-коммунальной структурой города становится эффективным рыночным инструментом повышения ее конкурентоспособности.

Проблеме решения задач повышения эффективности управления жилищно-коммунальной структурой города посвящен ряд работ [1-3], которые свидетельствуют о ее актуальности.

Вместе с тем, некоторые вопросы в части совершенствования процессов управления жилищно-коммунальными структурами города остаются нерешенными и требуют дальнейших углубленных исследований, в том числе: в сфере непосредственного управления жилищно-коммунальной отраслью; формировании оптимальной стратегии развития жилищно-коммунальных хозяйств; оценке эффективности инновационной деятельности в жилищно-коммунальной сфере и др.

Теоретическая и практическая значимость перечисленных проблем, связанных с повышением эффективности управления жилищно-коммунальными структурами определили актуальность данной работы.

В связи с этим целью настоящей работы является разработка научно-обоснованных рекомендаций по дальнейшему совершенствованию систем управления жилищно-коммунальными структурами города.

Решая задачи, необходимые для достижения поставленной цели, следует исходить из того, что жилищно-коммунальное хозяйство – это многоотраслевая комплексная сфера хозяйствования, к которой принадлежат предприятия и организации, которые содержат жилищный фонд в надлежащем состоянии (производители жилищных услуг) [4] и предприятия, которые специализируются на предоставлении услуг

тепло-, энерго-, газо-, водоснабжения и водоотведения (производители коммунальных услуг) [5], которые действуют в условиях различных факторов внешней среды, что в сложной взаимосвязи и формирует жилищно-коммунальные структуры города, которые необходимо оценить и обеспечить экономическую эффективность их функционирования.

Экономическая оценка планируемых мероприятий по предоставлению жилищно-коммунальных услуг имеет важное значение в системе устойчивого развития городов, потому что все наилучшие советы и правила останутся только красивыми словами, если они не будут исходить из реальных предпосылок их осуществления. Система управления эффективна лишь в той мере, в какой планируемые мероприятия подтверждаются экономическими подсчетами. Единство социального, экономического и финансового планирования – важный принцип управления жилищно-коммунальной средой.

Решение, которое наиболее благоприятно для населения и для функционирования города, должно быть выгодным также в экономическом отношении. Неполные экономические критерии нельзя использовать как основной аргумент при решении жилищно-коммунальных задач. Их можно рассматривать только в качестве вспомогательного ориентировочного материала. И каждый раз необходимо подчеркивать, что подсчитан лишь один или несколько экономических показателей и не учтены остальные показатели.

Установление полного комплекса экономических показателей, о котором идет речь, очень сложное и трудно осуществимое дело. Пока же пользуются лишь ограниченным перечнем экономических показателей, дополняя их прикидками. Комплексная экономическая оценка решений, связанных с переделкой и совершенствованием жилищно-коммунальной среды, сложна еще и из-за своей новизны.

В настоящее время на повестку дня встал вопрос о необходимости в экономических расчетах по жилищно-коммунальным аспектам учитывать действительную стоимость земельного участка. Как известно, стоимость – это воплощенный в товаре и овеществленный в нем общественный труд товаропроизводителей. Стоимость земельного строительного участка в принципе можно подсчитать. Городской участок представляет высокую ценность для застройки лишь потому, что он является составной частью города, имеющего определенный производственный потенциал, кадры, транспорт, объекты обслуживания и др. Если участок находится вне дорог и населенных мест, то он представляет весьма ограниченную стоимость для строительства. В каждом участке кристаллизована определенная сумма общественного труда и

общественных средств, которые надо затрачивать на превращение данной территории в городской строительный участок, обладающий определенными потребительскими качествами.

Следует, во-первых, изъять городскую территорию из сельскохозяйственного пользования, во-вторых, создать инфраструктуру города и, в-третьих, учесть ежегодный объем безвозвратных эксплуатационных затрат (на обслуживание города и поддержание его инфраструктуры).

Потребительская ценность участка дополнительно возрастает в крупных городах, в которых сконцентрировано большое количество населения, культурных и научных учреждений. Кроме того, на ценность участка влияют: степень престижности и значимости определенных предприятий и учреждений, исторически сложившаяся престижность самого города, сосредоточенные здесь памятники истории, культуры и искусства, наличие хороших климатических условий, развитого природного сельского хозяйства и т.д., а также возможности для организации отдыха населения в особо благоприятных условиях.

Такие преимущества вызывают дополнительный приток застройщиков в город. Можно говорить о необходимости установления определенной дифференциальной ренты, которая должна быть отобразена в стоимости участков.

Полная стоимость создания жилищно-коммунальной среды города и обеспечение его функционирования должна быть разложена в определенных пропорциях на все городские участки.

Стоимость земельных городских участков – величина переменная. Поэтому в городах необходимо вести постоянные экономические и социологические наблюдения.

Из вышеприведенного вытекает, что стоимость городских строительных участков очень высока. Здесь уместно напомнить, однако, что в некоторых современных городах один гектар городской территории оценивается в десятки, а иногда и в сотни миллионов долларов. Осознание очень высокой стоимости участка неминуемо повышает требования к экономичности размещения застройки, к эффективному использованию земельных участков.

В целом, методика расчета стоимости городских земельных участков разработана еще недостаточно. Чтобы выполнить такие расчеты, необходимо провести ряд научных исследований и практических экспериментов. Поскольку вопрос касается денежных расчетов и утверждаемой сметной документации, методика должна быть соответствующим образом узаконена. Пока это не сделано, подобные расчеты имеют право на существование лишь как ориентиры, помогающий вести

правильную градостроительную политику в области жилищно-коммунального обслуживания.

С помощью продуманной системы экономических показателей в принципе вполне можно создать ситуацию, при которой будет происходить известное саморегулирование процесса обеспечения жилищно-коммунальными услугами. Если в расчетах по жилищно-коммунальному обеспечению учитывать действительную стоимость этих услуг, то это будет стимулировать наиболее рациональное использование жилищно-коммунальных структур в городах, оптимизацию бюджета времени населения и др.

Методы управления жилищно-коммунальной средой в принципе аналогичны методам управления любой другой сферой производственной деятельности. Можно образно представить, что в городе мы имеем дело со своеобразным жилищно-коммунальным предприятием, цель деятельности которого заключается в предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Потребителями продукции этого «предприятия» являются люди, живущие в данном городе, общество, грядущие поколения. Однако управление жилищно-коммунальной средой нельзя рассматривать как отрасль народного хозяйства, поскольку отрасль – качественно однородная группа хозяйственных единиц, характеризующихся особыми условиями производства в системе общественного разделения труда и играющая специфическую роль в процессе расширенного воспроизводства. В создании жилищно-коммунальной среды участвуют практически все отрасли народного хозяйства. Поэтому в управлении жилищно-коммунальной средой имеют дело не с особой отраслью, а, скорее всего, со своеобразным специализированным «срезом» деятельности многих отраслей народного хозяйства, организаций, учреждений и органов управления. Для управления жилищно-коммунальной средой необходима сводная система учета, анализа и планирования, охватывающая в единый комплекс все виды деятельности отраслей народного хозяйства в сфере формирования жилищно-коммунальной структуры.

Комплексное управление жилищно-коммунальной средой – часть системы территориального планирования и управления экономикой. Управление жилищно-коммунальной средой является функцией местных Советов народных депутатов. В пределах своих полномочий местные Советы координируют деятельность расположенных на их территории предприятий, учреждений и организаций в области землепользования, охраны природы, строительства, социально-культурного, бытового и иного обслуживания населения – все, от чего зависят жилищно-коммунальные услуги. Эта деятельность получает реализацию

в комплексных планах социального и экономического развития города, области, страны [6].

В фундамент управления жилищно-коммунальной средой должен быть положен метод баланса (рисунок). Основой для управления и вместе с тем главным средством контроля за его эффективностью служит анализ соответствия между объемом жилищно-коммунальных ресурсов и их использованием.

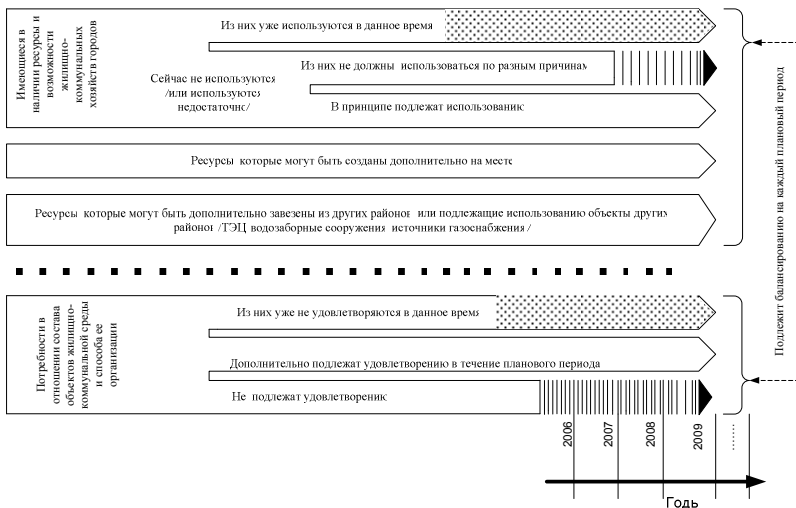


Схема балансовых расчетов для управления жилищно-коммунальной средой

Во-первых, должны быть взяты на учет имеющиеся материальные ресурсы и элементы научного потенциала города. Сюда относятся здания и сооружения, различные объекты, оборудование, природные ценности города, особые преимущества, вытекающие из условий географического расположения города, его климата, структуры – все то, что уже имеется в жилищно-коммунальной структуре, которой надо управлять, и, в принципе, можно использовать для решения задач управления жилищно-коммунальной средой. Это то, что при составлении натуральных балансов работы жилищно-коммунального предприятия обычно обозначают термином «остатки на начало периода». В управлении средой речь идет, конечно, не об «остатках», а об имеющихся в наличии «средствах и условиях производства окружающей среды».

Во-вторых, следует сделать расчет того, что можно произвести на

месте своими силами для оптимизации жилищно-коммунальной среды. Речь идет об анализе производства на месте строительных материалов, мощностей жилищно-коммунальной среды, наличия условий и т.д. Необходимо учесть наличие кадров, которые могут выполнять работы по созданию среды, их профессиональную подготовленность, а также возможность подготовки кадров.

В-третьих, должны быть изучены возможности и условия завоза ресурсов из других районов страны и из-за рубежа.

Все эти возможности сопоставляют с имеющимися потребностями в отношении организации городской жилищно-коммунальной среды, вырабатывая в итоге сбалансированный план по управлению этой средой. Для целей управления жилищно-коммунальной средой баланс составляют как в натуральных показателях, так и в денежном выражении.

Отметим, что методологические вопросы экономической оценки в сфере управления жилищно-коммунальной средой исследованы еще недостаточно. Особенностью жилищно-коммунального хозяйства является необходимость долгосрочного планирования. Хорошо продуманное решение способно приносить «дивиденды» на протяжении длительного срока. Неправильное решение, несмотря на «благополучные» подчас формальные показатели, может позднее потребовать от общества огромных, не предусмотренных ранее затрат. К сожалению, на практике такие аспекты дела еще не всегда учитывают с достаточной уверенностью, что приводит к нежелательным социально-экономическим потрясениям в Украине.

Исходя из вышесказанного, можно сделать следующие выводы:

1. Повышение эффективности деятельности предприятий ЖКХ зависит от особенностей их функционирования, которые определяют специфику формирования информационного обеспечения управления затратами, ориентированного на использование экономических рычагов, на максимальный учет интересов потребителей. С учетом этих особенностей исследованы схемы взаимоотношений между участниками хозяйственного комплекса предоставления жилищно-коммунальных услуг, процедуры активного использования экономических рычагов хозяйствования, внедрение экономических стимулов повышения качества работ и услуг, гарантии надежности и стойкости систем жилищно-коммунального хозяйства, постоянного ресурсного обеспечения области за счет привлечения централизованных и децентрализованных источников финансирования, развития материально-технической базы.

2. На основе обобщения существующих точек зрения относитель-

но разработки и утверждения экономически обоснованных тарифов на жилищно-коммунальные услуги и их анализ выделены факторы, которые влияют на формирование тарифов, а именно: уровень фактических затрат, государственное вмешательство, конкуренция и платежеспособность потребителей, доказано, что экономически обоснованные тарифы представляют собой объективный уровень равновесной цены спроса и предложения. При этом спрос определен в объеме и качестве услуг, подтвержденных возможностями местного бюджета и доходами средней семьи. Предложение характеризует величину тарифа, который обеспечивает возмещение затрат предприятий ЖКХ на расширенное воспроизводство при необходимом объеме и качестве работ. Утверждение тарифов основывается на выводах независимого аудита экономического обоснования тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

3. Для учета особенностей деятельности предприятий ЖКХ и видов услуг, которые предоставляются потребителям, в оперативном управлении затратами необходимо разработать многоуровневую модель учета производственных затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг в системе управленческого учета по сегментам, которая обеспечивает информационные нужды всех уровней управления и разработать рекомендации относительно использования методов бюджетирования и нормативного калькулирования, которое балансирует все факторы производства и даст возможность применить метод управления затратами по отклонениям от нормативов.

1.Бабаев В.М., Шутенко Л.М., Семенов В.Т., Торкатюк В.І., Пан М.П., Бутнік С.В. Проблеми удосконалення інформаційного забезпечення і управління сталим розвитком міст // Управління сучасним містом. – 2004. – №7-9 (15). – С.36-49.

2.Торкатюк В.І., Пан Н.П., Бутник С.В., Богдан Н.Н. Управление органами местного самоуправления инвестиционным портфелем энергосберегающих проектов на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства // Науковий вісник будівництва. Вип.29. – Харків: ХДТУБА, ХОТВ АБУ, 2004. – С.167-176.

3.Чиж В.І. Проблеми інформаційної системи управління витратами на надання послуг житлово-комунального господарства // Матеріали ІХ Міжнар. наук.-практ. конф. «Університет і регіон». Ч.ІІ. – Луганськ: СНУ ім. В.Даля, 2004. – С.105-107.

4.Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

5.Економіка міського господарства / За ред. Т.П.Юр'євої. – Харків: ХДАМГ, 2002. – 420 с.

6.Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства м.Харкова на 2003-2010 рр. / Колектив авторів під кер. Л.М.Шутенка, В.М.Бабаєва, В.Т.Семєнова. – Харків: ХДАМГ, 2003. – 205 с.

*Получено 30.07.2008*