



ISSN 1819-5377 print / ISSN 1993-3509 online

**ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА  
ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY**

2016, ТОМ 12, НОМЕР 3, 115–125

УДК 332.812:69.059.25

## **ПІДХОДИ ДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В РЕГІОНІ**

**Н. Ю. Малова**

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,  
2, вул. Державіна, Макіївка, 86123.  
E-mail: natali8703@rambler.ru*

*Отримана 26 вересня 2016; прийнята 28 жовтня 2016.*

**Анотація.** У статті проаналізовано основні елементи організаційно-економічного механізму реконструкції житлового фонду регіону. Виявлено організаційні чинники неефективного використання резервів збільшення обсягів реконструкції житлового фонду регіону, визначено напрями стабілізації. На основі аналізу зарубіжного досвіду запропоновано використання альтернативних джерел фінансування проектів реконструкції житлових об'єктів, таких як кошти населення, грантові кошти.

**Ключові слова:** житловий фонд, реконструкція, організаційно-економічний механізм, якість життя населення, енергоефективність, фінансове забезпечення.

## **ПОДХОДЫ К УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РЕГИОНЕ**

**Н. Ю. Малова**

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,  
2, ул. Державина, Макеевка, 86123.  
E-mail: natali8703@rambler.ru*

*Получена 26 сентября 2016; принята 28 октября 2016.*

**Аннотация.** В статье проанализированы основные элементы организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда региона. Выявлены организационные факторы неэффективного использования резервов увеличения объемов реконструкции жилищного фонда региона, определены направления стабилизации. На основе анализа зарубежного опыта предложено использование альтернативных источников финансирования проектов реконструкции жилых объектов, таких как средства населения, грантовые средства.

**Ключевые слова:** жилищный фонд, реконструкция, организационно-экономический механизм, качество жизни населения, энергоэффективность, финансовое обеспечение.

## APPROACHES TO IMPROVING OF THE ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISMS OF HOUSING RECONSTRUCTION IN THE REGION

Nataliia Malova

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,  
2, Derzhavina Str., Makiiivka, 86123.  
E-mail: natali8703@rambler.ru*

*Received 26 September 2016; accepted 28 October 2016.*

**Abstract.** The main elements of the organizational and economic mechanisms of the housing stock reconstruction in the region are analyzed in the article. The organizational factors of inefficient use of reserves to increase the volume of the housing stock reconstruction in the region and the directions of stabilization are identified. Based on the analysis of international experience, the using of alternative sources of financing of reconstruction projects, such as public funds and grant funds has been suggested.

**Keywords:** housing, reconstruction, organizational and economic mechanism, the quality of life, energy efficiency, financial support.

### Постановка проблемы

В современных условиях социально-экономического развития центральное место в региональной жилищной политике занимают вопросы повышения качества жилищного фонда, его эксплуатационных и потребительских характеристик с целью повышения комфортности среды жизнеобеспечения населения. Стратегическим направлением в решении существующих в данной сфере проблем является реконструкция эксплуатируемых жилых объектов. Реконструкция как метод восстановления жилищного фонда позволяет в значительной степени ликвидировать последствия накопленного износа жилых зданий, продлить срок их службы с меньшими затратами ресурсов, что является актуальным в условиях бюджетного дефицита и низкой платежеспособности населения. Наличие вышеперечисленных проблем обуславливает необходимость усовершенствования существующего организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда в регионе, основанного на исследовании теоретических и практических аспектов восстановления жилищного фонда, анализе зарубежного опыта.

### Анализ последних исследований и публикаций

Проблемы управления и оценки недвижимости рассмотрены в трудах таких ученых, как

Л. И. Абалкин, И. Ансофф, А. Н. Асаул, П. Г. Грабовый, Н. Ордуэй, М. Портер, В. С. Рохчин, А. Соммер, Р. А. Фалтинский, Д. Фридман и другие.

Исследование научно-методологических основ по восстановлению и расширению жилищного фонда, повышению эффективности воспроизводства и эксплуатации жилищного фонда проведено в работах В. С. Балицкого, А. Н. Болотских, Н. И. Барановской, Е. М. Блеха, И. М. Гаврилова, А. А. Горбунова, И. В. Дроздовой, А. С. Левачева, И. П. Марушкина, Е. В. Песоцкой, В. П. Подживотова, В. Н. Травина, А. А. Хохлова, С. П. Шаронова и других авторов.

Однако вопросы формирования эффективного организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда на уровне региона остаются недостаточно разработанными, что подтверждает актуальность выбранной темы исследования.

### Цель исследования

Основная цель статьи состоит в определении основных направлений совершенствования существующего организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда региона на основе учета характерных особенностей жилых объектов и современных требований к качеству жилья.

### Основные результаты исследования

В современных условиях социально-экономического развития реконструкция, безусловно, является одним из наиболее целесообразных вариантов восстановления и сохранения жилищного фонда, повышения качества жизни населения, снижения социальной напряженности в регионе. Выбор реконструкции в качестве наиболее эффективного метода восстановления жилых объектов обусловлен рядом экономических, социальных и политических причин. Результативность реконструкции жилищного фонда для региона заключается в следующем:

- получении экономического эффекта за счет повышения инвестиционной привлекательности жилых районов городов;
- получении социального эффекта за счет повышения качества и эксплуатационных характеристик жилых объектов;
- получении экологического и энергетического эффекта за счет снижения теплотерь в жилищном фонде и уровня загрязнения окружающей среды;
- получении бюджетного эффекта за счет снижения затрат на содержание устаревшего жилищного фонда и экономии средств на строительство нового жилья;
- получении организационного эффекта за счет снижения уровня износа жилых зданий, уменьшения ветхого и аварийного жилья в регионе.

Однако современные тенденции реализации проектов реконструкции жилых объектов с целью восстановления жилищного фонда и улучшения жилищных условий населения региона свидетельствуют об их незначительном количестве и невысокой эффективности. Причины данной ситуации являются типичными для жилищной сферы региона в целом:

#### 1. Организационные:

- несовершенство и несогласованность законодательной базы, отсутствие градостроительной документации в городах;
- отсутствие методологической базы, соответствующей современным требованиям к оценке эффективности проектов реконструкции;
- сложность разрешительных и согласовательных процедур;

- недостаток квалифицированных кадров большинства предприятий строительной отрасли;
- отсутствие действенных инструментов повышения ответственности населения за поддержание состояния жилых домов;
- низкая инновационная направленность предприятий строительного комплекса и отрасли производства строительных материалов;
- высокий уровень энергозатрат жилищного фонда.

#### 2. Экономические:

- недостаток объемов финансирования;
- высокий уровень коррупции и бюрократии;
- низкий уровень доходов населения;
- отсутствие механизмов кредитования и накопительных систем для нужд реконструкции;
- увеличение стоимости строительных материалов и продукции.

Совокупность данных проблем, а также отсутствие в течение длительного периода в региональной жилищной политике эффективных механизмов реконструкции жилищного фонда привело к следующим негативным последствиям:

- росту физического и морального износа жилых объектов;
- увеличению количества ветхого и аварийного жилья;
- росту социальной напряженности в сфере жилищного обеспечения;
- растущим затратам бюджетных средств на проведение работ по восстановлению жилищного фонда;
- отсутствию заинтересованности ремонтно-строительных организаций в участии в реконструкции жилья;
- отсутствию заинтересованности населения в принятии участия в реализации проектов реконструкции жилья.

Наличие перечисленных проблем позволяет сделать вывод о необходимости совершенствования существующего организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда региона.

Под организационно-экономическим механизмом реконструкции жилищного фонда региона предлагается понимать совокупность

принципов, методов и форм реализации, а также организационных и экономических средств воздействия на социально-экономические отношения, возникающие в процессе реконструкции с целью сохранения и восстановления жилищного фонда и повышения качества жизни населения в регионе.

В качестве элементов организационно-экономического механизма выступают принципы, методы, средства и формы его реализации [1].

Основные элементы организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда региона представлены на рис. 1 [2].

Формирование организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда региона должно базироваться на следующих принципах:

- принцип эффективности, т. е. выбор форм и средств воздействия, приводящих к достижению поставленных целей;

- принцип экономичности, т. е. достижение поставленных целей с минимально возможными затратами ресурсов;
- принцип полноты и сбалансированности средств воздействия;
- стратегическая направленность, т. е. реализация проектов реконструкции должна способствовать повышению уровня социально-экономического развития региона;
- социальная направленность, т. е. обеспечение населения жильем, отвечающим современным эксплуатационным и технико-конструктивным требованиям.

Отметим, что при выборе форм и методов реконструкции жилищного фонда необходимо учитывать его характерные особенности, такие как неоднородность и иммобильность. Неоднородность жилищного фонда подразумевает наличие у каждого жилья отдельного перечня характеристик, присущих именно ему. Под иммо-



Рисунок 1. Организационно-экономический механизм реконструкции жилищного фонда в регионе.

бильностью жилья подразумевается, что оно остается физически неподвижным в течение всего жизненного цикла, то есть жилой дом автоматически приобретает и определенные особенности, присущие территории, на которой он располагается. Поэтому различают следующие два аспекта характеристик жилья: характеристики собственно жилья и характеристики местности, где оно расположено (рис. 2).

Если рассматривать жилье с точки зрения товара, что оборачивается на жилищном рынке, то стоит отметить его следующие особенности. Во-первых, это специфика оборота. Иммобильность жилых домов является причиной того, что товаром на рынке жилья выступает не само жилье, а права собственности на него. Во-вторых, это многоэлементная структура недвижимого имущества, и, как следствие, – возможна разница в стоимости его компонентов. Например, земельный участок, на котором находится дом, может иметь большую стоимость, чем сам дом и наоборот. В-третьих, это низкая ликвидность жилья, связанная со значительным сроком, которой необходим для реализации жилого объекта. В-четвертых, значительные сроки создания

и эксплуатации жилищного фонда, из-за чего доходные и расходные денежные потоки от его возведения и эксплуатации являются неравномерными и неструктурированными.

Главной же чертой жилищного фонда страны является его социальная направленность. Наверное, ни одна из других отраслей народного хозяйства не имеет одновременно столь индикативный и стабилизационный характер, как жилищная сфера. Обеспечение населения современным, комфортным, безопасным жильем и качественными жилищно-коммунальными услугами является одним из самых ярких показателей социальной стабильности региона, с одной стороны. С другой стороны, удовлетворение жилищных потребностей граждан ведет к улучшению экономической ситуации в регионе путем повышения производительности труда и увеличения валового внутреннего продукта.

Еще одной из важных особенностей жилищного фонда является значительные сроки его эксплуатации. Обычно, дом пригоден для проживания людей в течение, как минимум, 50–80 лет, что является вполне логичным,

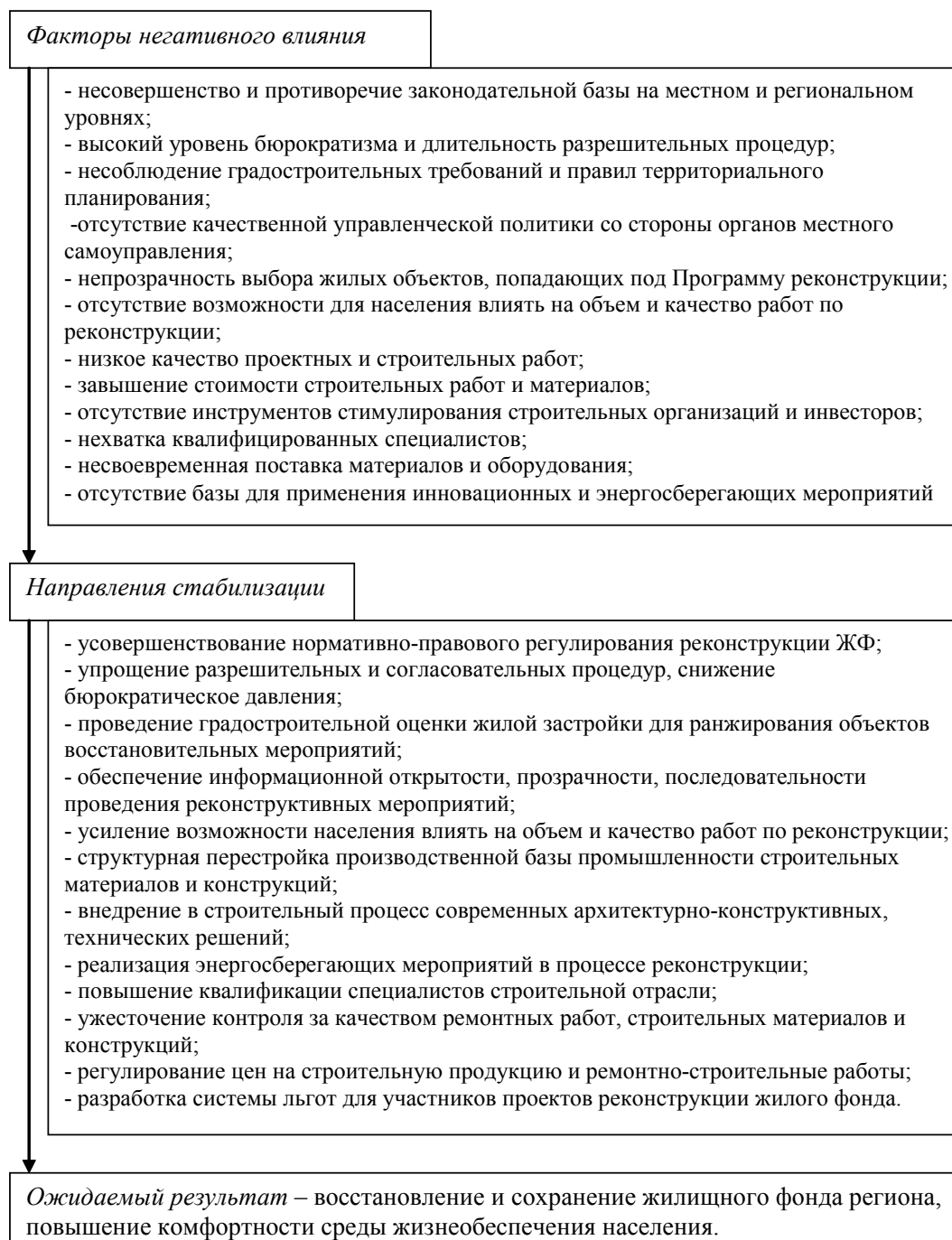


Рисунок 2. Характеристики жилья.

учитывая немалые сроки возведения жилья, а также значительные затраты финансовых, трудовых, материальных ресурсов.

Организационно-экономический механизм реконструкции жилищного фонда региона целесообразно анализировать с точки зрения двух

подсистем: организационной и экономической. Организационные факторы неэффективного использования резервов увеличения объемов реконструкции жилищного фонда региона, а также основные направления стабилизации представлены на рис. 3.



**Рисунок 3.** Организационные факторы неэффективного использования резервов увеличения объемов реконструкции жилищного фонда региона.

Проведенный анализ зарубежного опыта показал, что организационный механизм реконструкции жилищного фонда в европейских странах значительным образом отличается от отечественной практики. Все страны исходят из того, что реконструкция зданий является обязанностью собственника, и государство только лишь оказывает помощь в виде субсидирования и различных мотивирующих программ. Правительством Франции осуществляется самая большая помощь, а в Германии накоплен самый большой опыт в данной сфере в связи с тем, что за время восстановления городов Германии после войны было опробовано множество различных механизмов управления, что позволило выявить наиболее эффективные.

Управление процессом реконструкции в области консолидации интересов всех заинтере-

сованных участников во всех странах распределяется в разных пропорциях между государством и негосударственными ассоциациями, в состав которых входят инвесторы, жители и группы активных граждан.

Отличительной особенностью управления реконструкцией за рубежом является четкое регулирование взаимоотношений всех участников процесса реконструкции вне зависимости от принятой системы управления.

Центральное место в реконструкции жилых объектов в европейских странах занимают энергосберегающие мероприятия. Системный подход к реконструкции жилых домов с целью сокращения потребления энергии иллюстрирует пирамида энергосбережения (рис. 4).

Пирамида состоит из 10 уровней, которые следует рассматривать снизу вверх. Нижние



Рисунок 4. Пирамида энергосбережения. Технические аспекты [5].

уровни показывают более простые и мало-затратные энергосберегающие меры, а по мере продвижения к вершине пирамиды они становятся сложнее и дороже.

Центральное место в экономической подсистеме организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда региона занимает финансовое обеспечение мероприятий по восстановлению жилых объектов.

В условиях переходной экономики одними из наиболее значимых проблем являются недостаточные объемы финансирования восстановительных мероприятий, а также несовершенный механизм распределения и перераспределения средств между отдельными жилищными программами (в частности, смежными и сквозными).

Для обеспечения реализации программ реконструкции могут использоваться различные механизмы финансирования. Под механизмами финансирования в этом случае понимают определенную комбинацию методов и инструментов аккумулирования, распределения и использования финансовых ресурсов. От рационального подбора механизмов финансирования во многом зависит успешность реализации проектов по реконструкции жилищного фонда.

Учитывая нехватку бюджетных средств, система финансирования мероприятий по реконструкции жилищного фонда региона может включать следующие элементы:

- реконструкция жилья с помощью внебюджетных средств наряду с государственной поддержкой;
- реконструкция жилья без государственной поддержки исключительно за счет «коротких» денег – доленое строительство и его вариации;
- реконструкция жилья с использованием «длинных» денег – система жилищных строительных сбережений и ипотеки [7].

Анализ зарубежного опыта показывает, что все программы по реконструкции и модернизации жилых объектов в развитых странах в настоящее время базируются на строгих принципах, которые сводятся к следующему:

- государство разработало законодательную базу для реконструкции, определило национальные стандарты в этой области;

- государство предоставило финансовую помощь арендаторам жилья и собственникам, а также объединениям собственников и управляющим компаниям;
- государство обеспечило необходимой информацией потенциальных инвесторов и заказчиков работ;
- государство установило простую и понятную всем процедуру льготного налогообложения в этой сфере.

Достаточно весомые потенциальные возможности уменьшения расходной части регионального бюджета связаны с совершенствованием процесса аккумулирования денежных средств на местах. Первичное звено – территориальные общины – получили широкие права по использованию муниципального имущества, что значительно расширяет финансовую базу органов самоуправления и дает возможность финансировать значительную часть расходов бюджетов за счет собственных доходов. Вместе с тем требует решения вопрос финансирования текущего содержания и обеспечения эксплуатации объектов коммунальной собственности, переданных в собственность территориальной общины.

Увеличение роли территориальных общин в устойчивом социально-экономическом развитии отдельных территорий позволяет рассматривать средства граждан как потенциальный альтернативный источник финансирования проектов реконструкции жилых объектов данных территорий.

Анализ зарубежного опыта свидетельствует о том, что во многих странах достаточно распространенной является практика аккумуляции денежных средств членов местной общины с целью частичного финансирования целевых программ. Использование денежных ресурсов граждан предусматривается для финансирования проектов, имеющих целью устойчивое социально-экономическое развитие конкретной территории, а также повышение уровня жизни населения. Для реализации права территориальной общины принимать участие в финансировании подобных программ должно осуществляться масштабное исследование мнения населения по поводу реального состояния развития городов и региона, его основных



проблем, возможных путей их решения. Учет мнения и реальных возможностей всех заинтересованных сторон позволит значительным образом расширить круг существующих источников финансирования процесса реконструкции жилья.

Кроме того, своевременное выполнение в полном объеме всеми субъектами процесса реконструкции своих обязанностей позволит значительным образом повысить эффективность действующего механизма восстановления жилищного фонда региона (рис. 5).

### Выводы

Отсутствие действенного организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда привело к накоплению ряда проблем в жилищной сфере региона, а именно: увеличению износа жилых зданий, критическому снижению эксплуатационных характеристик жилья, недостаточной жилищной обеспеченности. Решению данных проблем будет способствовать нейтрализация организационных факторов неэффективного использования



Условные обозначения: 1 – осуществление технологического процесса;  
 2 – предоставление материальных ресурсов;  
 3 – предоставление финансовых ресурсов;  
 4 – обеспечение трудовыми ресурсами;  
 5 – обеспечение энергетическими ресурсами;  
 6 – создание благоприятных условий путем совершенствования нормативно-законодательной базы;  
 7 – внедрение инновационных и энергосберегающих технологий и материалов.

**Рисунок 5.** Взаимодействие субъектов организационно-экономического механизма реконструкции жилищного фонда в регионе.

резервов увеличения объемов реконструкции жилищного фонда региона; применение наряду с традиционными альтернативных источни-

ков финансирования; формирование эффективного механизма взаимодействия субъектов процесса реконструкции.

## Литература

1. Горбунов, С. В. Организационно-экономический механизм повышения энергоэффективности в жилищном хозяйстве [Текст] / С. В. Горбунов // Российское предпринимательство. 2012. № 3. С. 126–131.
2. Коршунова, Е. М. Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов [Текст] : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 / Коршунова Е. М. – Санкт-Петербург, 2014. – 306 с.
3. Сироткин, Виктор Анатольевич. Теория и методология воспроизводства жилищного фонда [Текст] : диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 / Сироткин Виктор Анатольевич. – Екатеринбург, 2014. – 354 с.
4. Киевская, Р. Л. Организационно-экономический механизм развития инженерной инфраструктуры районов застройки и реконструкции [Текст] : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 / Киевская Римма Леонидовна. – Москва, 2009. – 171 с.
5. Передовая практика создания эффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН [Текст] / Организация Объединенных Наций, ЕСЕ/НВП/175. – Нью-Йорк, Женева, 2013. – 158 с.
6. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings (recast) [Текст] // Official Journal of the European Union, L 153. 2010. Volume 53. P. 13–35.
7. Джерела та механізми фінансування місцевого економічного розвитку [Текст] : Навчальний посібник / [Валентина Мамонова, Наталія Балдич, Наталія Гринчук та ін.]. – К. : Центр громадської експертизи, Проект «Місцевий економічний розвиток міст України», 2013. – 176 с.
8. Экономика строительства [Текст] : Учебник / Под общей ред. И. С. Степанова. – 3-е изд., доп. и перераб. – М. : Юрайт-Издат, 2007. – 620 с.

## References

1. Gorbunov, Sergey V. Organizational and Economic Mechanism of Raising Energy Efficiency in Housing. In: *The Russian Journal of Entrepreneurship*, 2012, No. 3, pp. 126–131. (in Russian)
2. Korshunova, E. M. The development of business control mechanism of reconstruction of apartment block of historic town center: the thesis submitted for the Scientific Degree on competition of Doctor of Economy: 08.00.05. St. Petersburg, 2014. 306 p. (in Russian)
3. Sirotkin, Viktor Anatolevich. Theory and methodology of reprocessing of housing funds: the thesis submitted for the Scientific Degree on competition of Doctor of Economy: 08.00.05. Ekaterinburg, 2014. 354 p. (in Russian)
4. Kievskaya, R. L. Business of the development of engineering infrastructure of building area and reconstruction: the thesis submitted for the Scientific Degree on competition of Candidate of Economy: 08.00.05. Moscow, 2009. 171 p. (in Russian)
5. The United Nations Organization. ECE/HBP/175. The best practice of creation of efficient residential sector in the region UNECE. New York, Geneva, 2013. 158 p. (in Russian)
6. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings (recast). In: *Official Journal of the European Union*, L 153, 2010, Volume 53, pp. 13–35.
7. Mamonova, Valentyna; Baldych, Natalia; Grynchuk, Natalia; Chornii, Liubomyr; Rubanovskyi, Kyrylo; Boroda, Maksym. Sources and Methods for Funding of the Local Economic Development. Workbook. Kyiv: Center for Public Expertise, Ukraine Municipal Local Economic Development Project, 2013. 176 p. (in Ukrainian)
8. Stepanov, I. S. (Ed.) Construction industry: Textbook. The third edition, supplemented and revised. Moscow: Yurait-Publishing house, 2007. 620 p. (in Russian)

**Малова Наталія Юрїївна** – асистент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: ефективність реконструкції житлового фонду регіону.

**Малова Наталия Юрьевна** – ассистент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: эффективность реконструкции жилищного фонда региона.

**Malova Nataliia** – assistant, Economics, Expertising and Property Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: the effectiveness of the housing stock reconstruction.