



ISSN 1993-3509 online

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

2018, ТОМ 14, НОМЕР 1, 5–10

УДК 338.02 : 332.8

ОРГАНИЗАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА ТЕРРИТОРИИ

Е. В. Балабенко

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Получена 11 января 2018; принята 23 марта 2018.

Аннотация. В статье исследованы основы жилищного хозяйства, задачи данной отрасли непроизводственной сферы. Определены основные направления формирования системы управления эксплуатацией жилищного фонда, во многом зависящие от формы собственности жилищного фонда. Выявлена необходимость и пути перевода жилищного хозяйства в режим безубыточного функционирования. Решая вопросы комплексности подхода к реформированию в соответствии с целями развития территории, выявлены взаимосвязи между организационными системами функционирования жилищного хозяйства и сформирован механизм организационного обеспечения развития жилищного хозяйства территории.

Ключевые слова: жилищное хозяйство, организационное обеспечение функционирования жилищного хозяйства, организационный механизм.

ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА ТЕРИТОРІЇ

О. В. Балабенко

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Отримана 11 січня 2018; прийнята 23 березня 2018.

Анотація. У статті досліджено основи житлового господарства, задачі даної галузі невиробничої сфери. Визначено основні напрямки формування системи управління експлуатацією житлового фонду, які багато в чому залежать від форми власності житлового фонду. Виявлено необхідність і шляхи переведення житлового господарства в режим безбиткового функціонування. Вирішуючи питання комплексності підходу до реформування відповідно до цілей розвитку території, виявлено взаємозв'язки між організаційними системами функціонування житлового господарства та сформовано механізм організаційного забезпечення розвитку житлового господарства території.

Ключові слова: житлове господарство, організаційне забезпечення функціонування житлового господарства, організаційний механізм.

ORGANIZATIONAL SUPPORT FOR THE FUNCTIONING OF THE HOUSING FUND OF THE TERRITORY

Elena Balabenko

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Received 11 January 2018; accepted 23 March 2018.

Abstract. The article deals with the fundamentals of the housing economy, the tasks of this branch of the non-production sphere. The main directions of the formation of a system for managing the use of housing stock are determined, largely depending on the form of ownership of the housing stock. The necessity and ways of transferring the housing facilities to the break-even operation regime have been identified. Solving the issues of the complexity of the approach to reform, in accordance with the objectives of the development of the territory, the interrelations between the organizational systems of functioning of the housing sector have been revealed and a mechanism has been created for organizationally ensuring the development of housing in the territory.

Key words: housing, organizational support for the functioning of the housing sector, an institutional mechanism.

Актуальность

Жилищная сфера как область народного хозяйства является важнейшей составной частью экономики страны и регионов.

В условиях перехода к рыночной экономике и сложившейся сегодня геополитической ситуации обострилась жилищная проблема в Донецком регионе. Произошло не только сокращение объемов жилищного строительства, но и увеличение дефицита бюджетных средств на управление и эксплуатацию жилищного хозяйства. Несмотря на проводимые на территории мероприятия, реальная организационная ситуация в регионе по-прежнему осложняет состояние и функционирование жилищного хозяйства.

В связи с этим разработка нового эффективного организационного механизма обеспечения развития жилищного хозяйства территории приобретает особое значение.

Среди исследователей указанной проблематики следует отметить В. Г. Севку [1], К. А. Чорную [2], В. А. Сироткина [3], труды которых посвящены изучению вопросов развития жилищного фонда и жилищного хозяйства территории. Однако эффективность применения действенных механизмов организационного обеспечения функционирования жилищного хозяйства территории остается актуальным направлением на-

учного исследования. В связи с этим целью данной статьи является разработка эффективного направления организационного обеспечения функционирования жилищного хозяйства территории.

Основной материал исследования

Жилищное хозяйство – это крупная отрасль непроизводственной сферы, основной задачей которой является удовлетворение жилищно-бытовых потребностей населения и его расселение в соответствии с нуждами растущего народного хозяйства страны (жилые и нежилые здания с сетью обслуживающих их предприятий и организаций).

Основу жилищного хозяйства города составляет жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности.

Формирование системы управления эксплуатацией жилищного фонда во многом зависит от формы собственности жилищного фонда, который подразделяется на:

- частный жилищный фонд, принадлежащий на праве частной собственности (совместной собственности) юридическим или физическим лицам;

- государственный жилищный фонд, который состоит из объектов жилищного фонда, принадлежащих государству, государственным предприятиям, учреждениям и организациям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
- муниципальный жилищный фонд, который состоит из жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям [4].

Несмотря на достаточно длительное и широкое обсуждение ситуации на всех уровнях, жилищное хозяйство Донецкого региона является одной из наиболее неэффективных сфер национальной экономики, которую почти не затронули процессы реформирования – и это в условиях, когда на территории регулярно реализуются программы реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время продолжается перевод жилищного хозяйства в режим безубыточного функционирования. При этом основными направлениями развития жилищного сектора остаются [5]:

- изменение структуры жилищного фонда и жилищного строительства по формам собственности;
- монополизация жилищного хозяйства и развитие конкуренции на рынке жилищных услуг, изменение форм и методов управления, обслуживания, а также ремонта жилищного фонда;
- снижение доли бюджетных средств в финансировании жилищного хозяйства при поэтапном возрастании размера возмещения затрат за счет средств населения;
- развитие института государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Решая вопросы комплексности подхода к реформированию в соответствии с целями развития территории, были выявлены взаимосвязи между организационными системами функционирования жилищного хозяйства и сформирован механизм организационного обеспечения развития жилищного хозяйства (рис. 1).

Приоритетной задачей развития жилищного хозяйства является снижение себестоимости услуг в жилищном секторе, основанное на реальном учете их потребления [35]. В качестве одно-

го из возможных решений этой задачи предлагается механизм оплаты услуг жилищного хозяйства по критерию обоснованных нормативов.

Использование этого механизма позволяет, следуя общим направлениям развития жилищного хозяйства, повышать долю платежей населения в возмещении фактических затрат на содержание и обслуживание жилья при неизменной величине поквартирных платежей. Наряду с тем для достижения целей развития жилищного хозяйства должны быть задействованы механизмы, позволяющие осуществить его демополизацию и сформировать конкурентную среду на рынке жилищных услуг.

Для этого необходимо:

- завершить разделение функций заказчика и подрядчика на жилищные услуги и создание служб заказчика в наиболее оптимальной для каждого района форме;
 - осуществить переход на договорные отношения между службами заказчика и подрядчика, потребителями и поставщиками жилищных услуг;
 - завершить развитие системы управления жилищного хозяйства путем разделения функций управления и подряда с введением договорных отношений в системе жилищного хозяйства;
 - активизировать работу по внедрению конкурсного принципа отбора подрядных организаций любой организационно-правовой формы для предоставления услуг по эксплуатации и ремонту муниципального жилищного фонда, довести процент обслуживания муниципального жилищного фонда на конкурсной основе до уровня 50 %;
 - продолжить процесс перехода в государственно-частную собственность ремонтно-эксплуатационных предприятий в системе жилищного хозяйства;
 - продолжить передачу жилищного фонда в управлении непосредственным собственникам жилья путем создания ОСМД, а также организовать разъяснительную работу в средствах массовой информации и обучение населения, инициативных групп и кадровых работников жилищного хозяйства по вопросам создания и управления ОСМД.
- В целях повышения качества предоставления жилищных услуг необходимо:

площади в пределах нормативного потребления жилищных услуг [6].

Повышение размера оплаты жилья и услуг предприятий жилищного хозяйства необходимо проводить с одновременным осуществлением мер социальной защиты малообеспеченных слоев населения в виде предоставления им адресных компенсаций (субсидий) на оплату затрат по эксплуатации жилищного фонда в пределах социальной нормы площади жилья.

Одновременно определение максимально допустимой доли расходов граждан на возмещение затрат жилищного хозяйства должно производиться с учетом сложившейся экономической ситуации и уровня реальных доходов населения. При этом в зависимости от последнего следует оценивать размер неплатежей населения в счет погашения квартирной платы.

Субсидии и неплатежи формируют отрицательный эффект при расчете повышения доходов жилищного хозяйства за счет роста доли покрытия его затрат населением.

Тем не менее, стратегические направления развития оплаты жилищных услуг должны предусматривать в своем составе:

- совершенствование системы дифференцированной оплаты жилищных услуг в зависимости от занимаемой общей площади жилья, путем увеличения ставки оплаты, так называемой «буферной» площади;
- включение в структуру платежей населения за содержание и ремонт жилья затраты на капитальный ремонт;
- совершенствование оплаты жилья по договору социального найма (плата за найм

жилья) дифференцированно в зависимости от потребительских свойств жилья.

Наряду с ростом оплаты жилья населением необходимо решать следующие социальные аспекты развития жилищного хозяйства:

- создание гарантированной системы со стороны администраций городов (районов) по обмену жилых помещений, превышающих по площади социальный норматив, в случае невозможности их оплаты гражданами.
- формирование жилищного фонда социального использования (без права приватизации) для предоставления его социально незащищенным слоям населения, а также для заселения граждан, выселяемых из занимаемых ими жилых помещений в установленном законом порядке.
- изменение статуса общежитий гостиничного типа на статус жилого дома с целью предоставления гражданам права получить в собственность (путем приватизации) занимаемое жилое помещение и возможности улучшения своих жилищных условий (через обмен, куплю-продажу и т. д.).
- совершенствование системы предоставления льгот по оплате жилья и по размерам и категориям квартиросъемщиков с целью отнесения их (льгот) на соответствующие ведомства.

Выводы

Таким образом, предложенный автором организационный механизм функционирования жилищного хозяйства теоретически организационно обоснован и может быть применен на практике.

Литература

1. Севка, В. Г. Формирование региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда [Текст] / В. Г. Севка // Общество: политика, экономика, право. 2014. №1. С. 95–99.
2. Чорна, К. О. Соціальна політика держави щодо забезпечення населення України житлом [Електронний ресурс] / К. О. Чорна // Теорія та практика державного управління. 2010. – Вип. 1. – С. 398–401. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tpdu_2010_1_60.

References

1. Sevka, V. G. Formation of regional programs for reconstruction and major repairs of housing stock [Text] / V. G. Sevka In: *Society: politics, economics, law*. 2014. №1. pp. 95–99.
2. Chorna, K. O. Social policy of the state concerning provision of the population of Ukraine with housing [Electronic resource] / K. O. Chorn // *Theory and practice of the state administration*. 2010. – 1. – pp. 398–401. – Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tpdu_2010_1_60.

3. Сироткин, В. А. Теория и методология воспроизводства жилищного фонда [Текст] : дис. ... док. эконом. наук : 08.00.05 / Сироткин Виктор Анатольевич. – Екатеринбург, 2014. – 354 с.
4. Проект Жилищного кодекса Донецкой Народной Республики // . – Режим электронного доступа: http://donnasa.org/upload/files/proekt_zhk_dnr.pdf.
5. Крупницкий, М. Л. Экономика, организация и планирование жилищного хозяйства [Текст] / М. Л. Крупницкий. – М. : Стройиздат, 1997. – 192 с.
6. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования [Текст]. – М., 1994. – 82 с.
7. Передовая практика создания эффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН [Текст]/ Организация Объединенных Наций, ЕСЕ/НБР/ 175. – Нью-Йорк; Женева, 2013. – 158 с.
8. 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.
3. Sirotkin, V. A. Theory and methodology of reproduction of housing stock [Text]: thesis... D.Sc. (Economics). Sciences: 08.00.05 / Sirotkin Victor Anatolevich. – Ekaterinburg, 2014. – 354 pp.
4. Draft Housing Code of the Donetsk People's Republic. – [Electronic access] mode: http://donnasa.org/upload/files/proekt_zhk_dnr.pdf.
5. Krupitskiy, M. L. Economics, organization and planning of housing [Text] / M. L. Krupnitsky. – M. : Stroizdat, 1997. – 192 with.
6. Methodological recommendations on the evaluation of the effectiveness of investment projects and their selection for financing [Text]. – M., 1994 – 82 pp.
7. Best practices for the creation of effective housing in the UNECE region [Text] / United Nations, ECE / HBP / 175. - New York; Geneva, 2013. – 158 pp.
8. Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings (recast) [Text] In: *Official Journal of the European Union*, L 153. 2010. Volume 53. pp. 13–35.

Балабенко Елена Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента строительных организаций ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: организационно-институциональные механизмы государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве.

Балабенко Олена Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту будівельних організацій ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: організаційно-інституційні механізми державно-приватного і муніципально-приватного партнерства в житловому будівництві.

Balabenko Elena – Ph. D. (Economics), Associate Professor, Management of Construction Organization Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: organizational and institutional mechanisms of public-private and municipal-private partnership in housing construction.