

*Е.Ю. ПОКРОВСКАЯ*, Харьковская национальная академия городского хозяйства, Харьков

## **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ**

Проанализированы основные проблемы реализации системы эффективного управления ЖКХ. Предложена методика экспертной оценки обоснованности затрат в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Analyzed the main problems of implementation of effective management of public utilities. The technique of peer-review study on the costs of housing and communal services.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, эффективность управления, эффективность затрат, развитие жилищного фонда.

### **Введение**

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее – ЖКХ) является важным элементом экономики региона и одной из самых крупных отраслей экономики Украины. В связи с тем, что предприятия ЖКХ производят услуги, необходимые для формирования среды обитания населения Украины, обеспечение надежного функционирования системы ЖКХ является первостепенной задачей. Существующая в настоящее время методология муниципального управления не позволяет комплексно решать задачи, связанные с повышением эффективности функционирования ЖКХ и снижением воздействия негативных факторов, возникающих в условиях реформы ЖКХ, так как в большей степени она разработана на уровне отдельных методик, правил и приемов, действенных только в определенных сложившихся условиях.

### **Постановка задачи**

Целью работы является выявление основных проблем реализации системы эффективного управления жилищно-коммунальным хозяйством и разработка методики экспертной оценки обоснованности затрат с учетом воздействия внешних нормативно-правовых и экономических факторов.

### **Методология**

Теоретическую и методологическую основу исследований составили научные труды и методические разработки ведущих отечественных и зарубежных специалистов, а также законодательные и нормативные акты Украина, регламентирующие производственно-финансовую деятельность предприятий ЖКХ. Кроме того, в процессе исследований были использованы общенаучные и специальные методы, а именно системного анализа экономических явлений и синтеза результатов.

## Результаты исследования

Фундаментальные положения разработки и функционирования организационно-экономического механизма управления хозяйствующими субъектами ЖКХ представлены в работах В.Н. Бабева, Г.И. Онищука, В.И. Торкатюка [1-3] и др.

Под эффективностью управления следует понимать результативные управляющие воздействия всех участников формирования и исполнения муниципального заказа, обеспечивающие предоставление качественных ЖКУ и обоснованность затрат в ЖКХ [4].

Эффективность затрат в ЖКХ можно оценить на отраслевом и потребительском уровне. На отраслевом уровне эффективность затрат ЖКХ на предоставление ЖКУ необходимо оценивать показателями развития жилищного фонда и удельными расходами материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, направленных на развитие жилых домов.

Для реализации системы эффективного управления ЖКХ необходимо на отраслевом уровне принять следующие решения:

- разработать и установить нормативы физического износа на каждую категорию (серию) жилых домов, их элементов, при которых возможна их эффективная эксплуатация или снос;
- разработать и установить нормативы потребления материально-технических и топливно-энергетических ресурсов на поддержание сохранности дома по каждой категории (серии) жилых домов, их элементов при минимальном эффективном сроке их эксплуатации.

Важнейшая особенность жилищного фонда в том, что он сам является объектом потребления.

Развитие жилищного фонда отражает прогрессивные тенденции в изменении функционального назначения жилья:

- обеспечение условий физического существования (социальная норма жилья);
- оснащенность инженерным оборудованием (благоустроенности).

Процесс развития жилищного фонда по стадиям можно представить схематически. Схема развития жилищного фонда представлена на рис. 1.

Понятие развития жилищного фонда в широком смысле слова включает в себя – поддержание, восполнение и совершенствование.

Содержание жилищного фонда предусматривает обеспечение сохранности жилищного фонда и его модернизацию [5].

Развитие жилищного фонда	Строительство			Строит. объект
	Содержание жилищного фонда	Обеспечение сохранности жилищного фонда	Эксплуатация	Ремонтно-эксплуатационный объект
			Техническое обслуживание	
			Текущий ремонт	
			Капитальный ремонт	
			Модернизация	
	Реконструкция			Строит. объект
	Снос			

Рис. 1 - Схема развития жилищного фонда

На уровне потребителя оценка эффективности затрат на оказание ЖКУ должна оцениваться соотношением полученного экономического или социального эффекта при изменении проектных параметров стандартов качества ЖКУ и величиной изменения тарифов за более качественную услугу [6].

С точки зрения экономического эффекта, например, при обеспечении температурно-влажностного режима за счет утепления стен и росте тарифов на жилищные услуги население получает экономию средств, расходуемых на отопление. При увеличении минимального срока эффективной эксплуатации, например, труб горячего водоснабжения, происходит снижение текущих затрат на подачу горячей воды, что приводит к социальному эффекту у жителей, выражающегося в росте комфортности проживания за счет более регулярного и равномерного обеспечения температурного режима в квартирах [7].

Методика экспертной оценки обоснованности затрат в жилищно-коммунальном хозяйстве включает следующие разделы.

1. Правила эксплуатации жилого дома регламентируют минимальный срок эффективной эксплуатации элементов жилого дома и подтверждены актом организации независимой экспертизы.

Элемент жилого дома и внутридомового оборудования	Минимальный эффективный срок эксплуатации жилищного фонда (долговечность)
Стены внутриподъездные	8 лет
Трубопровод горячей воды	10 лет

2. Положением о ПНР жилого дома определяется структура и длительность межремонтного цикла на элементы дома (условный пример).

Элемент жилого дома и внутридомового оборудования	Структура МР (количество технических обслуживании, текущих и капитальных ремонтов)
Стены внутриподъездные	4 ТО, 1 ТР, 1 КР
Трубопровод горячей воды	10 ТО, 8 ТР, 1 КР
ТО – техническое обслуживание; ТР – текущий ремонт; КР – капитальный ремонт	

3. Методикой "Расчета норматива затрат на межремонтный цикл жилого дома", разработанной организацией независимой экспертизы и утвержденной местными органами власти, определяются виды работ по стадиям межремонтного цикла и нормативы затрат на эти виды работ.

Элемент жилого дома и внутридомового оборудования	Виды работ по ТО, ТР и КР	Нормативы затрат на виды работ по ТО, ТР и КР
Стены внутриподъездные		
Трубопровод горячей воды		

4. Методикой "Оценки рыночной стоимости жилого фонда, элементов жилого дома", разработанной организацией независимой экспертизы и утвержденной местными органами власти, определяется рыночная стоимость жилого фонда, величина амортизационного фонда на капитальный ремонт и реновацию.

Категории и элементы жилого дома	Рыночная стоимость	Норма амортизации на реновацию	Нормы амортизации на капитальный ремонт	Амортизационный фонд	
				Реновации	Капитального ремонта
Категории жилого дома					

5. Методикой "Оценка эффективности затрат организацией независимой экспертизы" и утвержденной местными органами власти, определяется эффективность затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг.

Категории и элементы жилого дома	Амортизационный фонд капитального ремонта за фактический срок службы	Затраты за фактический срок службы	Точка замены (дата)	Затраты при нормативном сроке окупаемости
Категории жилого дома				

6. Методикой "Оценка эффективности вложений в строительство жилого фонда", разработанной организацией независимой экспертизы и утвержденной

местными органами власти определяется тариф на жилищно-коммунальные услуги и эффективность вложений в строительство жилого дома.

Рыночная стоимость жилого дома	Рыночный тариф ЖУ	Норма амортизации	Годовая амортизация	Прибыль	Нормативный срок окупаемости

### **Выводы**

Многое в работе ЖКХ зависит от правильной и эффективной его организации. В настоящий момент организационная структура ЖКХ чрезвычайно усложнена и зачастую не выполняет возложенных на нее задач. Выполняющие значительный объем работ коммунальные предприятия имеют преимущественно организационно-правовую форму муниципальных унитарных предприятий, находящихся в муниципальной собственности.

Невозможно достичь эффективного управления в реформируемой сфере жилищно-коммунального хозяйства без изменения существующей ресурсопотребляющей, затратной технологии. Только при полном отказе от затратного экономического механизма можно достичь эффективного, ресурсосберегающего управления сферой ЖКХ.

**Список литературы:** 1. *Бабаев В.Н.* Концептуальные проблемы развития, реконструкции и комплексной адаптации систем к процессам управления коммунальным хозяйством в условиях мегаполиса / *В.Н. Бабаев* // Научный вісник будівництва. - Харків: ХДТУБА, 2000. - №9. - с. 51-59. 2. *Онищук Г.І.* Економіка житлово-комунального господарства і нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики / *Г.І. Онищук* // Економіка України. - 2001. - № 7. - с. 22-29. 3. *Торкатюк В.І.* Інноваційна політика науково-технічного розвитку міст/ *В.І. Торкатюк, А.Л. Шутенко, Г.Г. Соболева.* - Харків: ХДАМГ, 2003. – 74 с. 4. *Лукинський О.А.* К вопросу об эффективности в ЖКХ / *О.А. Лукинський* // Жилищно-коммунальное хозяйство. – 1998. - №3. - с.17-19. 5. *Баишмаков И.И.* Способность и готовность населения оплачивать жилищно-коммунальные услуги // Вопросы экономики. – 2004. – №4. – С.136-150. 6. *Бежаев О.Г.* Проблемы финансового обеспечения реформы ЖКХ / *О.Г. Бежаев* // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. –2002.-№9. – с. 7-12. 7. *Бабич А.М.* Финансирование жилищно-коммунальной сферы / *А.М. Бабич* // Финансы социальной сферы. – М., 2003. – 398 с.

Подано до редакції 07.02.2011