

**ЧОРНОМОРСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ПЕТРА МОГИЛИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ
Кафедра публічного управління та адміністрування**

АФАНАСЬЄВА ОЛЕНА ОЛЕКСІЇВНА

**МЕХАНІЗМ РЕФОРМУВАННЯ СФЕРИ ЖКГ НА ПРИКЛАДІ СТВОРЕННЯ
ОСББ М. МИКОЛАЄВА**

Спеціальність: 074 Публічне управління та адміністрування

АВТОРЕФЕРАТ

магістерської роботи на здобуття наукового ступеня
магістра публічного управління

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. В сучасній Україні житлова політика є особливим політичним процесом, що обумовлений фундаментальними перетвореннями в економічній і політичній сферах суспільства. Складність і багатовимірність даного явища як структурного елементу державної політики України в повній мірі позначається на політичній і соціально-економічній стабільності країни.

Забезпечення житлових прав громадян є функцією держави, яка має як економічний, так і політичний вимір. У зв'язку з цим, аналіз принципів і механізмів реалізації житлової політики набуває важливого теоретичного і практичного значення.

Практика показує, що в останні десятиліття житлова політика здійснюється зі значними труднощами і характеризується негативними тенденціями в сфері житлового будівництва в більшості регіонів України. В нашій країні житлове питання було і залишається одним з найбільш гострих, що пояснюється рядом факторів: високий знос житлового фонду, дефіцит ресурсів для будівництва нового житла, низька платоспроможність більшості населення, приплив вимушених переселенців і біженців з гарячих точок, урбанізація і зростання міст.

Провідна роль у реформуванні житлово-комунального господарства належить державі. Для все більшої кількості громадян особливої актуальності набуває питання створення об'єднань співвласників багаток-квартирного будинку (далі – ОСББ). Головні завдання ОСББ – це покращення утримання житлових будинків і прибудинкової території, сприяння отриманню якісних комунальних послуг, раціональне використання платежів мешканців, управління спільною власністю.

В силу сформованих соціально-політичних особливостей, національних традицій житло завжди було і залишається не тільки центром, а й системоутворюючим фактором приватного життя і опосередковано впливає на політичну систему. Саме забезпеченість житлом становить собою складний інтегрований показник умов і якості життя, оскільки в ньому тісно переплітаються політичні та економічні можливості країни, її індивідуальні переваги, бюджетна забезпеченість і особистий добробут, а також державні стратегії.

В даний час державна житлова політика формується під впливом розвитку ринкової економіки, перетворення системи влади і супроводжується фінансовими труднощами, викликаними перепадами в економічному розвитку країни і недостатньо ефективно працюючим законодавством. Перехід до сталого функціонування і розвитку житлової сфери, забезпечення громадян доступним і комфортним житлом залежить від здатності держави вибудовувати партнерські відносини між залученими в цей процес представниками інститутів центральної і регіональної влади, громадянського суспільства та бізнесу.

Аналіз досліджень та публікацій. При написанні магістерської роботи використовувалися джерела різноманітного характеру – монографії, посібники, матеріали, опубліковані у змі, а також інтернет-ресурси. Основні теоретичні положення були використанні із законодавчих актів, що регламентують розвиток фізичної культури та спорту в Україні, з відповідної документації обласної державної адміністрації, а також із посібників з державного управління.

Проблеми розвитку та реформування житлово-комунального господарства, як на державному, так і регіональному рівні розглядалися у працях багатьох науковців, серед

яких В. Букіашвілі, О. Васильєва, З. Герасимчук, А. Григорович, І. Драган, І. Запатріна, Т. Лебеда та багато інших.

Темі ефективності управління житловим фондом присвячено наукові праці В. І. Бригілевича, М. Вигоди, Є. Гелевері, О. Димченко, В. Кузьміна, Н. Олійник та ін.

Актуальність зазначених вище проблем, їх недостатнє вивчення і визначили вибір теми магістерської роботи, зумовили її мету та завдання.

Мета та завдання дослідження. полягає у виявленні шляхів та виборі пріоритетних напрямів реформування житлово-комунального господарства та розвиток механізму їх реалізації.

Для реалізації поставленої мети в дослідженні вирішуються такі **завдання**:

- розглянути дослідницькі підходи до визначення сутності поняття житлово-комунального господарства як частини національної економіки;
- проаналізувати сучасний міжнародний досвід і основні моделі реалізації житлової політики з експлуатації та утримання житлового фонду;
- охарактеризувати комплексний підхід до оцінки функціонування житлово-комунального комплексу;
- провести аналіз стану житлово-комунального господарства в Україні;
- дослідити економіко-правовий механізм державного управління в галузі житлово-комунального господарства;
- з'ясувати сутність і особливості організаційної кооперації в управлінні експлуатацією житлового фонду;
- простежити механізм створення ОСББ як модель управління експлуатацією житлового фонду на основі організаційної кооперації, та виявити ефективність та ризики його діяльності;

Об'єктом дослідження є державна житлова політика в сучасній Україні та управління експлуатацією житлового фонду на основі організаційної кооперації.

Предметом дослідження виступають ОСББ як взаємодія держави, громадянського суспільства і бізнесу в процесі реалізації житлової політики держави.

Методи дослідження. Для виконання поставлених завдань дослідження використано методи: аналізу та синтезу – для деталізації об'єкта дослідження; узагальнення – для розкриття теоретико-методологічних засад механізмів реформування житлово-комунальної сфери; порівняльний та систематизації – для вивчення нормативно-правового забезпечення у житлово-комунальній сфері; системний – для розкриття концептуальних основ шляхів реформування у житлово-комунальній сфері; логічний, діалектичний, узагальнення, комплексного й системного підходів – для вдосконалення понятійного апарату дослідження; моделювання – для розроблення напрямів удосконалення механізму та інституційного середовища в житлово-комунальній сфері; абстрактно-логічний – для теоретичного узагальнення й формулювання висновків та пропозицій.

Методологічною базою дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема офіційні публікації міжнародних організацій.

Інформаційну та емпіричну базу дослідження сформували нормативні документи органів державної та регіональної влади, статистичні та соціологічні дані, матеріали, опубліковані в періодичних виданнях та мережі Інтернет.

Кожен із охарактеризованих методів використовується в органічному поєднанні з

іншими, що дало змогу сформувавши цілісну методологічну систему дослідження, яка у свою чергу обумовила всебічність, повноту та об'єктивність отриманих результатів.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в обґрунтуванні нових теоретико-методологічних підходів розуміння та вирішення теоретичних і практичних проблем щодо проведення реформи ЖКГ в Україні на прикладі створення ОСББ.

Структура та обсяг магістерської роботи. Структура та обсяг роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Основний текст роботи викладено на 102 сторінках, у тому числі: 15 таблиць, 2 рисунки, 2 додатки, список використаних джерел містить 90 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми, сформульовано мету та основні завдання, об'єкт і предмет, методи дослідження, висвітлено наукову новизну і практичне значення виконаної роботи.

У першому розділі *«Теоретичні аспекти реформування системи управління житловим фондом»* охарактеризовано проблематику та джерельну базу дослідження, також розкриті теоретико-методологічні аспекти реформування системи управління житловим фондом, досліджено зарубіжний досвід у царині житлово-комунальних послуг, розкрито підхід щодо оцінки його функціонування.

Підрозділ 1.1. «Житлово-комунальне господарство як частина національної економіки» присвячений проблемам ЖКГ в Україні які обумовлені неефективною системою управління. Управління ефективністю житлово-комунальних послуг полягає в узгодженні, досягненні оптимальності між показниками ефективності виробника з одного боку і показниками споживача з іншого. Інструментами управління ефективністю житлово-комунальних послуг є затверджені показники якості житлово-комунальних послуг (сукупність соціально-економічної та техніко-економічної ефективності витрат і нормативи ефективності витрат).

Виявлені риси житлово-комунальних послуг: належать до групи життєзабезпечення; індивідуальний характер споживання; соціальна значимість; низька заміненість іншими послугами.

У підрозділі 1.2. *«Досвід зарубіжних країн по експлуатації та утримання житлового фонду»* Визначено, що закордонним правовим демократичним державам властива наявність спеціальних законів про державну житлову політику додатково до законів (або кодексів) про правовідносини у житловій сфері (жител ним кодексам). У цих законах встановлюються принципи і пріоритети, інструменти і завдання державного управління та державної політики в сфері житлових відносин. Причому з усіх описаних вище зарубіжних підходів, найбільший інтерес представляє іспанський досвід державного управління і державної політики в сфері житлових відносин.

У підрозділі 1.3. *«Досвід зарубіжних країн по експлуатації та утримання житлового фонду»*. Виявлено, що сутність підвищення ефективності сфери послуг полягає в тому, щоб при відносно менших витратах коштів і праці та раціонального використання наявних ресурсів забезпечити найбільш повне задоволення потреб населення при високій якості послуг і культурі обслуговування. Ефективність ЖКГ не

тільки в збільшенні фінансування і вкладень додаткових коштів у розвиток матеріально-технічної бази, а й в економії витрат із збереженням або збільшенням рівня якості надання житлово-комунальних послуг.

У другому розділі *«Аналіз механізмів державного управління житлово-комунального господарства в Україні»* охарактеризовано сучасний стан і окреслено подальші перспективи здійснення реформи у сфері ЖКГ в Україні. Також досліджено аналіз стану ЖКГ в Україні, та розкрито сутність економіко-правового механізму у сфері ЖКГ.

У підрозділі 2.1. «Аналіз стану житлово-комунального господарства в Україні».

Зроблено висновок, що на сьогодні генеральний напрямок розвитку ЖКГ досі не конкретизований. Це проявлялося у всіх Програмах: 2004-2010 рр., 2008-2012 рр. та 2009-2014 рр., які суттєво різняться між собою та іноді суперечать одна іншій та існуючому розвитку галузі. Можливості ефективного здійснення програм реформування теж викликають сумніви, хоча б з позиції їх необхідного фінансового забезпечення: надто великі суми, заявлені у самих програмах, не відповідають стану речей з реальним бюджетним фінансуванням ЖКГ. Все вищезазначене виявляє значні вади методології макроекономічного планування в Україні – заміна планування програмуванням не сприяє обґрунтованому стратегічному розвитку, а дозволяє лише вирішувати деякі тактичні питання сьогодення. Тому для забезпечення ефективного функціонування ЖКГ необхідно звернутися до планування реформ та їх наукового обґрунтування.

У підрозділі 2.2. «Економіко-правовий механізм державного управління в галузі житлово-комунального господарства».

Показано, що актуальною проблемою, яка потребує свого дослідження, є питання економіко-правового механізму державного управління в галузі житлово-комунального господарства, також виявлено, що сформоване на сьогоднішній день законодавче, нормативно-методичне та концептуально-методичне забезпечення діяльності та реформування сфери ЖКГ, не містить методології та інструментарію виявлення і дослідження сформованих в сфері ЖКГ, хоча б основних викликів і загроз, які стоять не тільки перед Міністерством регіонального розвитку, а й українською державою.

З'ясовано що виходячи з існуючої законодавчо-нормативної бази доцільно виділити в сфері діяльності ЖКГ наступні види: 1) Соціальна інфраструктура ЖКГ. 2) Функціональна інфраструктура ЖКГ. 3) Інфраструктура життєзабезпечення ЖКГ - комунальна сфера. 4) Інфраструктура безпеки життєдіяльності.

Визначено, що пріоритетними напрямками економічної реформи ЖКГ на сучасному етапі слід вважати: підвищення стабільності, ефективності та стійкості діяльності суб'єктів ЖКГ; мобілізація інвестицій в ЖКГ; підвищення рівня якості житлово-комунальних послуг; зниження нераціональних витрат; оптимізація тарифів і адресна допомога, як соціальний захист населення по оплаті за житлово-комунальні послуги.

У третьому розділі *«Вибір пріоритетних напрямів реформування житлово-комунального господарства та розвиток механізму їх реалізації»* розглянуті питання удосконалення напрямів ЖКГ шляхи та їх розвиток .

У підрозділі 3.1. «Сутність і особливості організаційної кооперації в управлінні експлуатацією житлового фонду».

З'ясовано, що форми взаємодії в контексті класичного визначення сутності організаційно-економічних відносин, використано системний і структурний підхід, що

дозволило виявити змістовну характеристику процесу взаємодії суб'єктів різного масштабу і виділити кооперацію як пріоритетну і ефективну форму організаційно-економічних відносин підприємств ЖКГ в умовах формування і розвитку нової системи управління.

Визначено, що аналіз можливості впровадження та удосконалення форм організаційної кооперації між підприємствами ЖКГ різних розмірів, що розглядається як прихований ресурс підвищення стабільності та ефективності функціонування сфери ЖКГ. З цією метою визначені якісні сторони такої форми взаємовідносин, як організаційна кооперація. В рамках аналізу розглянуто економічні інтереси суб'єктів і їх відношення до об'єктів управління в системі ЖКГ.

У підрозділі 3.2. «Механізм створення ОСББ як модель управління експлуатацією житлового фонду на основі організаційної кооперації».

Зазначається, що беручи за основу загальноприйняте визначення терміну «кооперація» і вивчаючи специфіку поняття стосовно ЖКГ, введено власне визначення поняття: «організаційної кооперації» як добровільної форми раціональних організаційно-управлінських відносин між суб'єктами ЖКГ, що виникають в результаті їх діяльності і встановлюються в процесі ефективного функціонування для досягнення поставлених цілей.

Враховуючі історичний досвід розвитку кооперативних форм управління, сформульовані принципи для організаційної кооперації.

З метою обґрунтування можливості застосування нових схем спільної діяльності суб'єктів ЖКГ виявлено фактори, що впливають на вибір форми кооперації. Аналіз теорії і практики дозволив сформулювати факторний простір, що характеризує діяльність підприємств ЖКГ при ухваленні рішення про кооперацію.

Моделювання організаційної кооперації між суб'єктами управління ЖКГ доцільно здійснювати з урахуванням факторів їх регіонального, виробничого, інвестиційного, інноваційного та управлінського потенціалу та на основі принципів спрощення; дотримання норм керованості, що забезпечують стійкість, оперативність і надійність компаній; чіткого і ясного поділу функцій управління між суб'єктами.

Пропонується шляхи оптимальної форми кооперації здійснювати на основі побудови ієрархічної системи збалансованих показників, що дозволяють оцінити ефективність виконання основних функцій з управління експлуатацією житлового фонду.

У підрозділі 3.3. «Ефективність та ризики діяльності ОСББ».

Докладно розглянуті механізми створення ОСББ його ризики в діяльності ОСББ: ризики оперативного управління, технічні ризики, економічні ризики, соціальні ризики, політичні ризики, інвестиційні ризики.

Показано що проведення в даний час реформування житлово-комунального комплексу України функції управління в різних сферах ЖКГ переходять від держави до товариств власників житла, які вирішують завдання по підвищенню якості комунальних послуг і забезпечення ефективності управлінської діяльності, в тому числі збільшення виручки, підвищенню рівня збирання платежів за послуги ЖКГ, впровадження цільових програм, спрямованих на підвищення ефективності управління (скорочення витрат і рівня втрат, підвищення рівня продуктивності праці і т.д.), а також на стратегічну перспективу (зростання кількості споживачів житлово-комунальних послуг, розширення і розвиток бізнесу в суміжних сегментах ринку ЖКГ), укрупнення бізнесу, визначення джерел

фінансування інвестиційних програм, зростання капіталізації компаній, пов'язаних з діяльністю ОСББ.

Моделювання та прогнозування розвитку соціально-економічних процесів управління ЖКГ з метою знаходження оптимальних способів його реалізації і оптимальних стратегій поведінки учасників процесу управління ЖКГ був реалізований методами математичної теорії ігор.

ВИСНОВКИ

В результаті проведеного дослідження, зроблені наступні висновки і пропозиції та узагальнення щодо досліджуваної проблеми.

В першому розділі з'ясовано, що більшість проблем ЖКГ в Україні обумовлені неефективною системою управління. Управління ефективністю житлово-комунальних послуг полягає в узгодженні, досягненні оптимальності між показниками ефективності виробника з одного боку і показниками споживача з іншого. Інструментами управління ефективністю житлово-комунальних послуг є затверджені показники якості житлово-комунальних послуг (сукупність соціально-економічної та техніко-економічної ефективності витрат і нормативи ефективності витрат).

Виявлені риси житлово-комунальних послуг: належать до групи життєзабезпечення; індивідуальний характер споживання; соціальна значимість; низька замінність іншими послугами.

Основними суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг є, з одного боку, споживачі житлово-комунальних послуг (населення і господарюючі суб'єкти), а з іншого - виробники ЖКП (організації, що управляють житловим фондом; водоканал, енергомережі і т.п.). Кожен із суб'єктів ринку висуває свої вимоги до ефективності житлово-комунальних послуг. З одного боку, споживач до основного показника ефективності споживаних ЖКП відносить якість житлово-комунальних послуг, тобто соціально-економічні показники. З іншого боку, виробники до критерію ефективності відносять техніко-економічні показники.

Виділено 2 блоки системи управління ЖКГ: управління житловим фондом; управління об'єктами інженерної інфраструктури.

Інструментами управління ефективністю житлово-комунальних послуг є, по-перше, затверджені показники якості житлово-комунальних послуг (сукупність соціально-економічної та техніко-економічної ефективності витрат), по-друге, нормативи ефективності витрат.

Закордонним правовим демократичним державам властива наявність спеціальних законів про державну житлову політику додатково до законів (або кодексів) про правовідносини у житловій сфері (жител ним кодексам). У цих законах встановлюються принципи і пріоритети, інструменти і завдання державного управління та державної політики в сфері житлових відносин. Причому з усіх описаних вище зарубіжних підходів, найбільший інтерес представляє іспанський досвід державного управління і державної політики в сфері житлових відносин.

Виявлено, що сутність підвищення ефективності сфери послуг полягає в тому, щоб при відносно менших витратах коштів і праці та раціонального використання наявних ресурсів забезпечити найбільш повне задоволення потреб населення при високій якості

послуг і культури обслуговування. Ефективність ЖКГ не тільки в збільшенні фінансування і вкладень додаткових коштів у розвиток матеріально-технічної бази, а й в економії витрат із збереженням або збільшенням рівня якості надання житлово-комунальних послуг.

Проведений в другому розділі аналіз засвідчує, що на сьогодні генеральний напрямок розвитку ЖКГ досі не конкретизований. Це проявлялося у всіх Програмах: 2004-2010 рр., 2008-2012 рр. та 2009-2014 рр., які суттєво різняться між собою та іноді суперечать одна іншій та існуючому розвитку галузі. Можливості ефективного здійснення програм реформування теж викликають сумніви, хоча б з позиції їх необхідного фінансового забезпечення: надто великі суми, заявлені у самих програмах, не відповідають стану речей з реальним бюджетним фінансуванням ЖКГ. Все вищезазначене виявляє значні вади методології макроекономічного планування в Україні – заміна планування програмуванням не сприяє обґрунтованому стратегічному розвитку, а дозволяє лише вирішувати деякі тактичні питання сьогодення. Тому для забезпечення ефективного функціонування ЖКГ необхідно звернутися до планування реформ та їх наукового обґрунтування.

Досліджуючи економіко-правовий механізм державного управління в галузі житлово-комунального господарства, виявлено, що сформоване на сьогоднішній день законодавче, нормативно-методичне та концептуально-методичне забезпечення діяльності та реформування сфери ЖКГ, не містить методології та інструментарію виявлення і дослідження сформованих в сфері ЖКГ, хоча б основних викликів і загроз, які стоять не тільки перед Міністерством регіонального розвитку, а й українською державою.

Виходячи з існуючої законодавчо-нормативної бази доцільно виділити в сфері діяльності ЖКГ наступні види: 1) Соціальна інфраструктура ЖКГ. 2) Функціональна інфраструктура ЖКГ. 3) Інфраструктура життєзабезпечення ЖКГ - комунальна сфера. 4) Інфраструктура безпеки життєдіяльності.

Пріоритетними напрямками економічної реформи ЖКГ на сучасному етапі слід вважати: підвищення стабільності, ефективності та стійкості діяльності суб'єктів ЖКГ; мобілізація інвестицій в ЖКГ; підвищення рівня якості житлово-комунальних послуг; зниження нераціональних витрат; оптимізація тарифів і адресна допомога, як соціальний захист населення по оплаті за житлово-комунальні послуги.

Аналізуючи в третьому розділі форми взаємодії в контексті класичного визначення сутності організаційно-економічних відносин, використано системний і структурний підхід, що дозволило виявити змістовну характеристику процесу взаємодії суб'єктів різного масштабу і виділити кооперацію як пріоритетну і ефективну форму організаційно-економічних відносин підприємств ЖКГ в умовах формування і розвитку нової системи управління.

В рамках даного дослідження проведено аналіз можливості впровадження та удосконалення форм організаційної кооперації між підприємствами ЖКГ різних розмірів, що розглядається як прихований ресурс підвищення стабільності та ефективності функціонування сфери ЖКГ. З цією метою визначені якісні сторони такої форми взаємовідносин, як організаційна кооперація. В рамках аналізу розглянуто економічні інтереси суб'єктів і їх відношення до об'єктів управління в системі ЖКГ.

Беручи за основу загальноприйняте визначення терміну «кооперація» і вивчаючи специфіку поняття стосовно ЖКГ, введено власне визначення поняття: «організаційної кооперації» як добровільної форми раціональних організаційно-управлінських відносин

між суб'єктами ЖКГ, що виникають в результаті їх діяльності і встановлюються в процесі ефективного функціонування для досягнення поставлених цілей.

Враховуючі історичний досвід розвитку кооперативних форм управління, сформульовані принципи для організаційної кооперації.

З метою обґрунтування можливості застосування нових схем спільної діяльності суб'єктів ЖКГ виявлено фактори, що впливають на вибір форми кооперації. Аналіз теорії і практики дозволив сформувати факторний простір, що характеризує діяльність підприємств ЖКГ при ухваленні рішення про кооперацію.

Моделювання організаційної кооперації між суб'єктами управління ЖКГ доцільно здійснювати з урахуванням факторів їх регіонального, виробничого, інвестиційного, інноваційного та управлінського потенціалу та на основі принципів спрощення; дотримання норм керованості, що забезпечують стійкість, оперативність і надійність компаній; чіткого і ясного поділу функцій управління між суб'єктами.

Вибір оптимальної форми кооперації слід здійснювати на основі побудови ієрархічної системи збалансованих показників, що дозволяють оцінити ефективність виконання основних функцій з управління експлуатацією житлового фонду.

Механізм створення ОСББ розглянуто на прикладі ОСББ «Єдність», м. Миколаєва, вул. Проспект Центральний 11 та детально описано алгоритм його створення.

Докладно розглянуті ризики в діяльності ОСББ: ризики оперативного управління, технічні ризики, економічні ризики, соціальні ризики, політичні ризики, інвестиційні ризики.

Моделювання та прогнозування розвитку соціально-економічних процесів управління ЖКГ з метою знаходження оптимальних способів його реалізації і оптимальних стратегій поведінки учасників процесу управління ЖКГ був реалізований методами математичної теорії ігор.

Афанасьєва О. О.

Механізм реформування сфери ЖКГ на прикладі створення ОСББ м. Миколаєва

Робота присвячена виявленню шляхів та виборі пріоритетних напрямів реформування житлово-комунального господарства та розвиток механізму їх реалізації. - розглянути дослідницькі підходи до визначення сутності поняття житлово-комунального господарства як частини національної економіки; Зокрема проаналізовано сучасний міжнародний досвід і основні моделі реалізації житлової політики з експлуатації та утримання житлового фонду, детально охарактеризовано комплексний підхід до оцінки функціонування житлово-комунального комплексу, проведено аналіз стану житлово-комунального господарства в Україні, досліджено економіко-правовий механізм державного управління в галузі житлово-комунального господарства, з'ясувано сутність і особливості організаційної кооперації в управлінні експлуатацією житлового фонду, простежено механізм створення ОСББ як модель управління експлуатацією житлового фонду на основі організаційної кооперації, та виявити ефективність та ризики його діяльності.

В першому розділі з'ясовано, що більшість проблем ЖКГ в Україні обумовлені неефективною системою управління. Управління ефективністю житлово-комунальних

послуг полягає в узгодженні, досягненні оптимальності між показниками ефективності виробника з одного боку і показниками споживача з іншого. Інструментами управління ефективністю житлово-комунальних послуг є затверджені показники якості житлово-комунальних послуг (сукупність соціально-економічної та техніко-економічної ефективності витрат і нормативи ефективності витрат).

Проведений в другому розділі аналіз засвідчує, що на сьогодні генеральний напрямок розвитку ЖКГ досі не конкретизований. Це проявлялося у всіх Програмах: 2004-2010 рр., 2008-2012 рр. та 2009-2014 рр., які суттєво різняться між собою та іноді суперечать одна іншій та існуючому розвитку галузі. Можливості ефективного здійснення програм реформування теж викликають сумніви, хоча б з позиції їх необхідного фінансового забезпечення: надто великі суми, заявлені у самих програмах, не відповідають стану речей з реальним бюджетним фінансуванням ЖКГ. Все вищезазначене виявляє значні вади методології макроекономічного планування в Україні – заміна планування програмуванням не сприяє обґрунтованому стратегічному розвитку, а дозволяє лише вирішувати деякі тактичні питання сьогодення. Тому для забезпечення ефективного функціонування ЖКГ необхідно звернутися до планування реформ та їх наукового обґрунтування

Аналізуючи в третьому розділі форми взаємодії в контексті класичного визначення сутності організаційно-економічних відносин, використано системний і структурний підхід, що дозволило виявити змістовну характеристику процесу взаємодії суб'єктів різного масштабу і виділити кооперацію як пріоритетну і ефективну форму організаційно-економічних відносин підприємств ЖКГ в умовах формування і розвитку нової системи управління.

Afanasyeva O.

The mechanism of reforming the sphere of housing and communal services on the basis of the creation of an the condominium management of the Nikolaev.

The work is devoted to identifying ways and choices of priority directions of reforming housing and communal services and developing a mechanism for their implementation. - to consider research approaches to the definition of the essence of the concept of housing and communal services as part of the national economy; In particular, the current international experience and basic models of realization of the housing policy concerning the operation and maintenance of the housing stock are analyzed, the comprehensive approach to the evaluation of the functioning of the housing and communal complex is described in detail, an analysis of the state of housing and communal services in Ukraine studied the economic and legal mechanism of public administration in the field of housing and public utilities, clarifying the nature and features of organizational cooperation in managing the operation of housing stock, tracked the mechanism for creating condominiums as a model for managing the operation of housing stock based on organizational cooperation, and identified ways of efficiency and risks of its activity.

In the first section it became clear that most of the problems of housing and communal services in Ukraine are due to inefficient management system. The management of the efficiency of housing and communal services is to harmonize, to achieve optimality between the indicators of the efficiency of the manufacturer on the one hand and the consumer indicators on the other.

The indicators of the quality of housing and communal services (total socio-economic, techno-economic cost-effectiveness and cost-effectiveness norms) have been approved by the tools for managing the efficiency of housing and communal services.

The analysis conducted in the second chapter shows that today the general direction of development of housing and communal services is not yet specified. This was manifested in all programs: 2004-2010, 2008-2012. And in 2009-2014, they are significantly different and sometimes contradict each other and the existing development of the industry. Possibilities for the effective implementation of reform programs also raise doubts, at least from the position of their necessary financial support: too large amounts declared in the programs themselves are not in line with the situation with real budget financing of housing and communal services. All of the foregoing reveals significant shortcomings in the methodology of macroeconomic planning in Ukraine - the replacement of programming by programming does not contribute to sound strategic development, and only allows solving some tactical issues of the present. Therefore, in order to ensure the efficient functioning of housing and communal services, it is necessary to turn to the planning of reforms and their scientific substantiation.

Analyzing in the third section the forms of interaction in the context of the classical definition of the essence of organizational-economic relations, a systematic and structural approach was used, which allowed to reveal a meaningful characteristic of the process of interaction of subjects of different scales and to distinguish the cooperation as a priority and effective form of organizational-economic relations of utilities enterprises in the conditions of formation and the development of a new management system.