

РОЗДІЛ I

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

УДК 332.8

Ніколаєв Всеволод Петрович,
*д.е.н., проф., професор кафедри публічного управління і публічної служби,
Національна академія державного управління при Президентові України,*
Щербина Андрій Анатолійович,
*перший заступник директора,
Комунальне підприємство «Головний інформаційно-обчислювальний центр,
Київська міська державна адміністрація*

УПРАВЛІННЯ УТРИМАННЯМ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ НЕЕФЕКТИВНИХ ВЛАСНИКІВ БУДИНКІВ

У статті «Управління утриманням житлових будинків неефективних власників» показано, що на фоні підвищеної уваги держави до підтримки платоспроможності населення щодо оплати комунальних послуг підприємств-монополістів проблеми будівництва і утримання житла залишилися перекладеними на неефективних (фінансово не спроможних) мешканців-власників квартир і співвласників будинків. Ураховуючи зношеність житлового фонду, виникла небезпека його прискореного руйнування. Мета статті – показати загрозу життєзабезпеченню населення внаслідок гальмування відтворення житла як соціального блага і окреслити шляхи вирішення проблеми на макро- і мікрорівні. Досліджені проблеми скорочення нового житлового будівництва, відставання з капітальними ремонтами наявного житлового фонду і наближення критичної зношеності більшості будинків, введених 30-60 років тому; погіршення якості, підвищення вартості житлових послуг; падіння платоспроможності громадян, відсутності достатніх коштів у бюджетах усіх рівнів. Методологія дослідження базувалася на історичному та логічному аналізі економічних та інституційних умов функціонування житлової сфери. Новизна дослідження полягає в оцінці масштабу необхідних витрат та інвестицій задля нормального утримання житлових будинків, доведенні проблематичності їхнього залучення при чинних відносинах власності і відособленості управління до рівня окремих будинків. Задля формування «ефективного власника» у житловій сфері обґрунтовані обмежені можливості поширення спільної власності на житлові будинки як переважної форми домоволодіння. Практичне значення мають запропоновані нові управлінські та фінансові рішення на рівні підприємств-управителів із урахуванням необхідної підтримки з боку місцевої і центральної влади. Показана необхідність масових обмежень стану будинків і пропозиції управителями гнучких форм їхнього подальшого утримання і ремонтів.

Ключові слова: житлові будинки, житловий фонд, власники, мешканці, управління, витрати.

ВСТУП

Тривале недофінансування оновлення основних засобів підприємств водо-, газо-, тепло- та електропостачання, з одного боку, постійно підвищувало їхні поточні витрати, що поступово відображалось у тарифах. З іншого боку, в останні роки, в умовах модернізації і переходу до економічно обґрунтованих цін, це стрибкоподібно сформуло додаткову тарифну інвестиційну складову.

Так, за період 2014-2017 рр. різко зросла середня вартість енергоресурсів: газу – близько 6 разів, електроенергії – майже у 3 рази, а відтак комунальних послуг: гарячого водопостачання – майже у 5 разів,

центрального опалення – у 10 разів (табл. 1).

У результаті фінансове навантаження на бюджети домогосподарств стрімко зросло. За даними Держстату України, реальна заробітна плата збільшилась у розглянутому періоді лише на 103,6%. За таких умов частка витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги підвищилась з 8,1% до 15%, а заборгованість населення досягла 12,4 млрд грн, зокрема – 3 млрд грн за утримання будинків.

При нестачі коштів споживачів це зумовило необхідність виділення величезних бюджетних субсидій, які, у кінцевому випадку, потрапили до здебільшого приватних виробників і постачальників послуг. Так, у 2017 р. субсидії для відшкодування

витрат на оплату житлово-комунальних послуг отримували 8809,3 тис. домогосподарств, або 46,2% від загальної кількості на суму 3,98 млрд грн (у 2016 р. – 5,70 млрд грн). Також 811,5 тис. домогосподарств було

надано субсидії готівкою для придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового палива на суму 2,25 млрд грн.

Таблиця 1

Порівняння вартості комунальних послуг у 2014 та 2017 рр.

	Одиниця виміру	2014	2017	Зростання, разів
Центральне опалення	грн за Гкал	253	1345	5,3
	грн за кв. м	3,1	31,3	10,1
Гаряче водопостачання	грн за куб. м	16,24	77,6	4,8
Електроенергія	коп. за кВт. год			
	- до 100 кВт. год	30,8	90	2,9
	- 100-600 кВт. год	41,9	168	4,0
	- понад 600 кВт. год	134	168	1,3
Газопостачання	грн за куб. м до 2500 м ³ на рік	0,7254 (0,7980)		
	- з (без) лічильників до 6000 м ³ на рік	1,0980 (1,2078)	6,879	6,3 (5,7)
	- з (без) лічильників до 12000 м ³ на рік	2,2482 (2,4732)		
	- з (без) лічильників перевищує 12000 м ³ на рік	2,6856 (2,9541)		
	- з (без) лічильників			

Джерело: [1]

Таким чином, на кінець 2017 р. у сфері комунальних послуг (без урахування заборгованості за житло) при державних субсидіях у 6,23 млрд грн сформувалася заборгованість у 9,4 млрд грн.

На фоні підвищення тарифів на комунальні послуги утримання житла майже не подорожало (табл. 2).

Виникає небезпечна ілюзія достатності тарифу на обслуговування будинків і прибудинкової території для їх збереження і довгострокової експлуатації, а відтак – спроможності мешканців бути ефективними співвласниками їхніх будинків. Але у тарифах відсутня інвестиційна складова на капітальні ремонти, що відзначається зокрема у роботах Т. Ніколаєвої [2].

Таблиця 2

Вибірка граничних тарифів на послуги з обслуговування будинків та прибудинкових територій

Міста	Затверджені тарифи з ПДВ, грн/ м кв. станом на 1 березня 2017 року				Дата введення тарифів	Середньо-зважений затверджений тариф без ПДВ, грн / кв. м
	7-9-ти поверхові будинки з ліфтом	5-ти поверхові будинки благоустроєні і без ліфта	Частково благоустроєні будинки	Неблагоустроєні будинки		
Вінниця	2,49	2,41	2,12	1,18	01.10.2016	2,04
Житомир	1,93-5,24	1,53-4,87	0,04-3,80	0,01-2,97	18.06.2016	2,27
Ужгород	1,25-1,08	1,22	0,54	0,42	01.02.2009	0,96
Запоріжжя	2,93	2,84	2,34	0,69	01.03.2016	2,40
Полтава	0,61-1,08	0,58-0,74	0,19-0,69	0,08-0,13	01.03.2008	0,64
Тернопіль	2,45	2,03	1,63		15.04.2015	2,00
Херсон	1,36	1,10	1,01	0,38	24.01.2012	0,80
Черкаси	3,49	2,55	2,10	0,00	01.04.2011	2,47
Чернівці	0,85-1,93	0,87-1,93	0,27-0,83		01.04.2010	0,97
Чернігів	2,72	2,40	0,96	1,04	15.06.2016	2,05
Київ	3,18	2,90	2,91		06.06.2017	6,40

Джерело: Мінрегіон України

Стратегії і програми, нові нормативні документи державного та місцевого рівнів, спрямовані на

розв'язання зазначеної проблеми, недооцінюють, таким чином, необхідності оновлення і житлового фонду,

який знаходиться у власності мешканців будинків [3]. Важко пояснювана відсутність в Україні інвестиційної складової у тарифах на утримання житла особливо загострила проблему у зношених будинках типової радянської забудови, де зосереджені не заможніші домогосподарства, які виявилися неефективними власниками [4]. Об'єктивна необхідність масових капітальних ремонтів як тепер, так і у наступному викликає потребу у фінансовій підтримці, зокрема з боку місцевої влади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню стану підприємств ЖКГ у специфічних умовах України, формуванню тарифів на житлово-комунальні послуги, управлінню заборгованістю у галузі присвячені роботи багатьох авторів, у першу чергу, докторів наук: А. Є. Ачкасова, В. Ю. Божанової, Л. М. Бражнікової, П. Т. Бубенка, Н. І. Верхоглядової, О.А. Гриценко, О. В. Димченко, І. В. Запатріної, Т. В. Момот, Д. Л. Левчинського, В. І. Кравченка, Ю. М. Манцевича, В. П. Ніколаєва, В. О. Омельчука, К. В. Паливоди, В. П. Полуянова та ін. Однак такі питання, як співвідношення між вартістю комунальних послуг і вартістю утримання житла, відповідними тарифами в умовах оновлення об'єктів галузі при низькій платоспроможності громадян і їхній неефективності як власників житла, розкриті недостатньо.

Мета статті (постановка завдання) – у контексті підвищених тарифів на комунальні послуги здійснити аналіз необхідних витрат на обслуговування і капітальні ремонти житла з урахуванням платоспроможності мешканців і обґрунтувати пріоритети їхньої фінансової підтримки на державному та місцевому рівнях, необхідність пошуку управлінських рішень на рівні підприємств-управителів.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

У незалежній Україні житлове будівництво було переведене на ринкові рейки, тобто, його обсяги стали визначатися не стільки соціальною політикою держави, скільки платоспроможним попитом громадян при використанні, як потім виявилось, деформованих

фінансово-кредитних механізмів [5]. У щорічних витратах на житлове будівництво частка державного та місцевих бюджетів знижувалася і, за даними державної статистики, стала складати у 2016 р. менше 1% (Білорусь – 23%, Казахстан – 17%). В Україні за рахунок коштів державного бюджету у 2016 р. прийнято в експлуатацію 30,3 тис. кв. м загальної площі житла (0,3% від загального обсягу), що на 42,3% менше рівня 2015 р. Державні програми практично згорнуті.

На нашу думку, досягнуті на тепер граничні фінансові можливості громадян щодо фінансування житлового будівництва зумовлені наявністю початкових активів у вигляді приватизованих квартир, чого вже не буде після зносу аварійних будинків.

Тож причиною скорочення темпів будівництва житла є і буде зниження доходів населення порівняно з вартістю нового житла. Нормальним вважається попит на житло, коли середньомісячна зарплата сягає рівня ціни 1 кв. м житла. За даними ж Держстату України, середня зарплатня українців у 2016 р. складала 6475 грн, а ціна одного квадратного метра житла у столиці – 22 тис. грн, а у регіонах – 10-20 тис. грн.

Отже, можна констатувати, що саме у результаті зменшення державного фінансування та державної підтримки житлового забезпечення малозабезпечених верств обсяги житлового будівництва скоротились у два-три рази порівняно з кінцем 80-х років.

Вартість житлового будівництва. Показовим для аналізу скорочення попиту на нові помешкання є вартісний аналіз житлового будівництва в умовах нерозвинених і непрозорих ринкових відносин, адже завищена ціна житла теж обмежує вказаний попит (табл. 3).

Так, статистика за 2016 рік свідчить, що з 42503 млн грн капітальних інвестицій у житлові будівлі вартість безпосередньо будівельних робіт склала 18012 млн грн, або 42%. За ці кошти було введено в експлуатацію загалом 9,367 млн кв. м житла, у тому числі 8,341 млн кв. м, або майже 90% – новозбудованого, а решта 10% – реконструйованого. Отже, загалом 1 кв. м обійшовся інвесторам приблизно у 4500 грн, а будівельникам – у 1900 грн.

Таблиця 3

Вартісні показники житлового будівництва

Роки	Капітальні інвестиції у житлові будівлі, млн грн	Обсяг виконаних будівельних робіт, млн грн	Прийнято в експлуатацію житла, млн кв. м	Прийнято в експлуатацію нового житла, млн кв. м
2010	25754	6876	8,604	8,143
2014	33177	11292	9,741	8,784
2015	45610	13908	11,044	9,754
2016	42503	18012	9,367	8,341

Джерело: Держстат України

У 2010 році відповідні вартості склали загалом 3000 грн та 800 грн. При цьому ціни на житло є значно вищими, що мало би свідчити про високу прибутковості будівництва. У той же час, як не дивно, в усі роки незалежності підприємства будівництва за статистикою були збитковими (табл. 4).

Сучасний стан житлового забезпечення. За часи незалежності станом на початок 2017 року в Україні

було введено близько 0,21 млрд кв. м нового та реконструйованого житла. З 1991 року до 2014 року, з урахуванням незначного вибуття, житловий фонд України зріс з 0,93 млрд кв. м до майже 1,1 млрд кв. м, тобто на 0,17 млрд кв. м, або усього на 18,3%. За останніми статистичними даними 2017 р. (без АР Крим та зони АТО), площа житлового фонду складає 977,9 млн кв. м. Житло країни у містах і селах налічувало у

2014 р. 10,2 млн одно- та багатоквартирних будинків, у яких знаходилося 19,4 млн квартир (16,9 – за даними

2016 р.). Середня площа квартири в Україні складає 57,7 кв. м.

Таблиця 4

Чисті збитки підприємств будівництва

Роки	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Збитки, млн. грн	7975,4	4439,0	5095,7	4580,1	1012,7	5893,2	27948,8	25861,9	1300,1

Джерело: Держстат України

Демографічна і соціальна ситуація. Попри значний спад у житловому будівництві та незадовільний стан житлового фонду середня статистична забезпеченість житлом усе ж зростає. Так, з 1980 до 2014 року вона зросла майже на 10 кв. м., що

ніби свідчить про відсутність проблем. Але слід ураховувати великі відмінності у житлових умовах сімей при нормі 13,65 кв. м житлової площі на особу (табл. 5). Так, 38,4% домогосподарств займають площу менше вказаної норми.

Таблиця 5

Забезпечення домогосподарств житловою площею

Житлова площа у 2015 році	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
		15 033,4	10 109,4
За розміром житлової площі на одну особу, %			
до 7,5 м ²	8,3	9,8	5,1
7,5 м ² – 9,0 м ²	5,7	5,7	5,9
9,1 м ² – 13,65 м ²	24,4	27,1	18,9
понад 13,65 м ²	61,6	57,4	70,1

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. Держстат, 2016.

Загалом треба мати на увазі, що населення України на початок 2014 року налічувало понад 45 млн осіб (42,58 млн осіб у 2017 р., без АР Крим та зони АТО). За перші 23 роки незалежності населення зменшилось майже на 6,5 млн осіб, або на 12,6% і цей процес продовжується. Натомість житлова площа за рахунок початкової стадії фактичного вибуття непридатного житла зменшилася несуттєво, а за

рахунок нового будівництва – збільшилась, як ми зазначали, на 18,3%. Таким штучним чином середня забезпеченість житловою площею за роки незалежності збільшилася майже на 30%.

Структура кількості житлових будинків за роками побудови сформувалась дуже несприятливо, з позицій сьогоденних проблем їхнього утримання мешканцями (табл. 6).

Таблиця 6

Розподіл домогосподарств за помешканнями різних років забудови

Роки	Усі домогосподарства	Міські	Сільські
до 1960 року	18,3	15,4	24,3
у 1960-х роках	21,7	19,8	25,7
у 1970-х роках	24,5	26,0	21,5
у 1980-х роках	24,5	27,5	18,2
після 1990 року	11,0	11,3	10,3

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. Держстат, 2016.

Загальний житловий фонд *одночасно масово постарішав*, а значна його частина досягла граничних термінів служби або термінів проведення коштовних капітальних ремонтів і реконструкції.

Так, довоєнна та повоєнна забудова до кінця 1980-х років, досягала віку нормативного проведення капітальних ремонтів, що однак, зважаючи на постійні фінансові проблеми в Україні, не було здійснено. Тому у даний час можна вважати, що частина будинків низького рівня капітальності, зведених до 1960 року, підлягають знесенню, будинки п'яти- і меншої поверховості потребують комплексної реконструкції або знесення, а багатоповерхові будинки вище 5-ти поверхів вимагають модернізації.

Легко бачити, що у тій чи іншій формі реновації потребує близько 80% будинків. З іншого боку, відсоток населення, яке потерпає від наднормативної

зношеності їхніх будинків, складає до 65%, ще до 25% мешкають у будинках, термін капітальних ремонтів яких наближається. Загалом же, треба розуміти, що з часом усі будинки досягнуть граничної зношеності, тобто проблема матиме перманентний характер.

Крім того, значна частина житла морально застаріла, не обладнана тими чи іншими зручностями і також потенційно потребує модернізації, виходячи з європейських чи національних стандартів якості житла, і ця проблема за тенденції сталого розвитку залишатиметься (табл. 7).

Отже, падіння обсягів житлового будівництва, настання критичного віку більшої частини наявного житлового фонду і низька якість помешкань створили серйозну проблему для стійкого житлового забезпечення громадян України [6]. У подальшому дві тенденції: скорочення населення та хвиля вибуття

зношеного житла будуть взаємодіяти у різних напрямках.

Таблиця 7

Обладнання житла

Роки	Питома вага загальної площі, обладнаної				
	водопроводом	каналізацією	центральним опаленням	газопостачанням	гарячим водопостачанням
1995	50,5	47,3	47,9	79,9	35,0
2000	54,2	51,4	52,8	81,9	38,6
2005	56,2	53,8	56,2	82,6	40,0
2010	59,6	57,5	62,1	83,2	43,1
2015	60,8	58,8	68,7	83,3	47,0

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. Держстат, 2016.

Зношеність житлового фонду оцінюватимемо передусім у частині міських багатоквартирних будинків, які перебували у державній та комунальній власності. Так, частка міст у загальній площі житла

складала у 2014 р. близько 64% , у 2016 р. – 60,8%, а частка домогосподарств у містах відповідно - 69,3 % (табл. 8).

Таблиця 8

Кількість домогосподарств

Роки	Кількість домогосподарств		у тому числі, %				Середній розмір домогосподарства, осіб
			у міських поселеннях			у сільській місцевості	
	тис.	%	великих	малих	разом		
2014	16984	100	43,4	25,9	11768	69,3	2,58
	Середній розмір домогосподарств, осіб		2,53	2,54	2,53		
	15033	100,0	39,2	28,0	10109	67,2	2,58
Середній розмір, осіб		2,54	2,53	2,54		2,67	

Джерело: Держстат України

Розподіл домогосподарств між містом і селом треба доповнити даними про житло в містах і сільській

місцевості (табл. 9), а також про типи житла (табл. 10).

Таблиця 9

Структура житлового фонду у містах і селах

Будинки	Будинки		Житловий фонд			Мешканці	
	будинків, млн.	%	квартир, млн	площа, млн кв. м	%	млн осіб	%
2014							
всього	10,1	100	19,4	1094	100	45,4	100
- у містах	4,0	39,6		701	64,0	31,3	68,6
- у селах	6,1	60,4		393	36,0	14,1	31,4
2015							
всього	9,1	100	16,9	974	100	42,8	100
- у містах	3,3	36,3		593	60,9	29,6	69,2
- у селах	5,8	63,6		381	39,1	13,2	30,8

Джерело: Розраховано на основі даних Держстату

За останньою детальною інформацією Мінрегіону України 2013 р. про типи будинків [7], з їхньої загальної кількості 10180 тис. багатоквартирні склали 254 тис., з них багатоповерхові (5 і більше поверхів – 79,8 тис., а з них 25,5 тис. – будинки перших масових серій площею 72 млн кв. м).

Отже, особливої уваги влади потребують приблизно 250 тис. багатоквартирних будинків, переважно у містах, з приватними квартирами площею

464 млн кв. м (42,7% житлового фонду), де проживали 21,7 млн осіб (47,6% населення).

Як бачимо, загальна кількість квартир перевищує кількість домогосподарств (15 млн.) майже на 2 млн, що говорить про наявність другого житла у частини сімей, і це житло потенційно має розглядатись як значний ресурс на ринку найму житла. Слід врахувати однак, що 451 тис. будинків – незаселені, з них 2 тис. у містах і 449 тис. – у сільській місцевості.

Розподіл домогосподарств за типом житла

Типи житла	Домогосподарства, 2015 рік		
	Разом	У міських поселеннях	У сільській місцевості
Кількість домогосподарств	15033,4	10109,4	4924,0
Окрема квартира, %	46,7	66,7	5,6
Комунальна квартира, %	0,5	0,8	-
Індивідуальний будинок, %	47,3	25,3	92,5
Частина індивідуального будинку, %	2,3	2,4	1,9
Гуртожиток	3,2	4,8	-

Джерело: Діти, жінки та сім'я в Україні. Статистичний збірник. Держстат, 2016.

Рівень зношеності (нарахованого зносу) житлового фонду, за деякими даними, становить 70 і більше відсотків, що, однак, не розкриває дійсну картину стану будинків. Оцінка фізичного стану житлових будинків насправді вимагає масових конкретних обстежень, а не констатації фактів на небагатьох об'єктах з очевидними дефектами, як це відбувається на практиці.

При оцінці динаміки зношеного житла можна орієнтуватись також, наприклад, на масштаби капітальних ремонтів, потреби у яких наростають, а фактичні обсяги скорочуються. Так, лише житловий фонд будинків перших масових серій (1960-1970-х рр. забудови) становить близько 72 млн кв. м (10% міського житлового фонду) і, як відомо, потребує повної заміни або реконструкції.

Дійсні потреби у капітальному ремонті різної складності охоплюють практично всі будинки, побудовані до 1960 року, у 1961-1970 роках та, у певній мірі, у 1971-1980 роках, тобто, об'єкти площею не менше 80% її загального показника, або понад 800 млн кв. м по країні, у тому числі до 400 млн кв. м – у міських багатоквартирних будинках.

Але очевидно, що капітальний ремонт значно дешевший за нове будівництво. За нашими вибірковими обстеженнями у м. Києві, вартість проведення капітальних ремонтів багатоповерхових будинків складає близько 1000 грн на 1 кв. м загальної площі будинку, а м. Нова Каховка у малоповерхових будинках до 1500 грн на 1 кв. м. А за офіційними даними уряду Москви, вартість комплексного капітального ремонту у 2015 році на прикладі 17-поверхового будинку 2007 року складала близько 100 дол. на 1 кв. м [8].

Допустимо, що при наявних потребах у капітальному ремонті площ, рівні зношеності будинків

і цінах на матеріали та будівельні роботи, середня вартість капітальних ремонтів багатоквартирних будинків складатиме принаймні 1000 грн за 1 кв. м. З розрахунку на 400 млн кв. м житла у міських багатоквартирних будинках, що потребують ремонту, це вимагатиме коштів в обсязі 400 млрд грн. Якщо умовно розподілити ці кошти між громадянами, які населяють міські багатоквартирні будинки, то накопичені потреби складуть у середньому біля 60 тис. грн на одне домогосподарство.

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

У 2014-2017 рр. різко зросла середня вартість енергоресурсів, а відтак – комунальних послуг. Реальна заробітна залишилась на тому ж рівні. За таких умов частка витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги зросла з 8,1% до 15%, а заборгованість населення досягла 12,4 млрд грн, зокрема – 3 млрд грн за утримання будинків, незважаючи на те, що 46,2% домогосподарств отримали субсидії на суму 6,23 млрд грн. Отже, фінансові проблеми галузі залишилися не вирішеними і мають тенденцію до загострення у житловій підгалузі.

Дослідження стану багатоповерхових будинків показує, що на їхній відтермінований ремонт потрібно 400 млрд грн, які не можна очікувати ані від їхніх мешканців-власників, ані від держави.

Потрібний аналіз на місцевому рівні і по конкретних будинках. На цій основі функції підприємств-управителів мають додатково охоплювати як планування капітальних ремонтів, так і пошук джерел їхнього фінансування з можливим повним або частковим переходом прав власності до інвесторів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Як зростуть всі комунальні тарифи / Українська правда [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/cdn/cd1/2016/05/novi-tarifi-jkh-i-kalkulyator/>
2. Ніколаєва, Т. В. Науково-методичні основи управління господарськими системами домоволодіння. Дис. канд. екон. наук 08.00.04 – економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності). – К.: НДЕУ, 2013. – 175 с.
3. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
4. Постанова КМУ від 12 квітня 2017 р. № 258 «Про внесення змін до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/258-2017-п>.

5. Николаев, В. П. Финансові деформації в інвестиційно-будівельній сфері / В. П. Николаев // Наук. вісник Нац. ун-ту ДПС України (економіка, право) / Наук. ред. П. В. Мельник. – 2009. – №1. – С. 91-97.
6. Пантелеєв, П. О. «Інфраструктурна пастка» у житловій сфері України: техніко-економічні та споживчі оцінки / П. О. Пантелеєв, А. А. Щербина // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: зб. наук. праць. – К.: КНУБА, 2012. – Вип. 30. – С. 71-82.
7. Паспорт житлово-комунального господарства України, 2013 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://old.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2652/Pasport_01_01_2014.pdf.
8. Ориентировочные расчеты стоимости капитального ремонта многоквартирного дома в Москве [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dom-i-dvor.info/kapremont/12434_1580.

REFERENCES

1. Jak zrostut' vsi komunal'ni taryfy. Retrieved from <https://www.epravda.com.ua/cdn/cd1/2016/05/novi-tarifi-jkh-i-kalkulyator/>
2. Nikolajeva, T. V. (2013). Naukovo-metodychni osnovy upravlinnja gospodars'kymy systemamy domovolodinnja. Kyi'v: NDEI.
3. Zakon Ukrai'ny. Pro osoblyvosti zdzijsnennja prava vlasnosti u bagatokvartyrnomu budynku. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.
4. Postanova KМУ. Pro vnesennja zmin do Porjadku formuvannja taryfiv na posluzhy z utrymannja budynkiv i sporud ta prybudynkovyh terytorij. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/258-2017-p>.
5. Nikolajev, V. P. (2009). Finansovi deformacii' v investycijno-budivelnij sferi. Naukovyj visnyk Nacional'nogo universytetu DPS Ukrai'ny (ekonomika, pravo), 1, 91-97.
6. Pantelejev, P. O. Shherbyna, A. A. (2012). «Infrastrukturna pastka» u zhytlovoj sferi Ukrai'ny: tehniko-ekonomichni ta spozhyvchi ocinky. Shljahy pidvyshhennja efektyvnosti budivnyctva v umovah formuvannja rynkovyh vidnosyn, 30, 71-82.
7. Pasport zhytlovo-komunal'nogo gospodarstva Ukrai'ny, 2013 rik. Retrieved from http://old.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2652/Pasport_01_01_2014.pdf.
8. Orientirovochnye raschety stoimosti kapital'nogo remonta mnogokvartirnogo doma v Moskve. Retrieved from http://www.dom-i-dvor.info/kapremont/12434_1580.

Николаев Всеволод Петрович, Щербина Андрей Анатольевич. УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЕМ ЖИЛЫХ ДОМОВ НЕЭФФЕКТИВНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

В статье показано, что на фоне повышенного внимания государства к поддержке платежеспособности населения по оплате коммунальных услуг предприятий-монополистов проблемы строительства содержания жилья остались переведены на неэффективных (финансово не способных) жителей-собственников квартир и совладельцев домов. Учитывая изношенность жилищного фонда, возникла опасность его ускоренного разрушения. Цель статьи - показать угрозу жизнеобеспечения населения в результате торможения воспроизведения жилья как социального блага и наметить пути решения проблемы на макро- и микроуровне. Исследованы проблемы сокращения нового жилищного строительства, отставание с капитальными ремонтами имеющегося жилого фонда и приближение критической изношенности большинства домов, введенных 30-60 лет назад; ухудшение качества, повышение стоимости жилищных услуг; падение платежеспособности граждан, отсутствия достаточных средств в бюджетах всех уровней. Методология исследования основана на историческом и логическом анализе экономических и институциональных условий функционирования жилищной сферы. Новизна исследования заключается в оценке масштаба необходимых расходов и инвестиций для нормального содержания жилых домов, доведении проблематичности их привлечения при действующих отношениях собственности и обособленности управления до уровня отдельных домов. Для формирования «эффективного собственника» в жилищной сфере обоснованы ограниченные возможности распространения общей собственности на жилье дома как преобладающей формы домовладения. Практическое значение имеют предложенные новые управленческие и финансовые решения на уровне предприятий-управляющих с учетом необходимой поддержки со стороны местной и центральной власти. Показана необходимость массовых обследований состояния зданий и предложения управляющими гибких форм их дальнейшего содержания и ремонтов.

Ключевые слова: *жилье дома, жилой фонд, владельцы, жители, управления, расходы.*

Nikolaiev Vsevolod P., Shcherbyna Andriy A. MAINTENANCE MANAGEMENT OF THE RESIDENTIAL BUILDINGS OF INEFFICIENT OWNERS

It has been shown in the article that on the background of the increased attention of the state to supporting the population's solvency of monopoly enterprises utility services payments the housing problems remained transposed to ineffective (financially unsound) apartment owners and building co-owners. Taking into account the depreciation of the housing stock, there is a danger of its accelerated destruction. The purpose of the article is to show the threat to life expectancy of the population as a result of inhibition of housing reproduction as a social good and outline ways of solving the problem at the macro and micro levels. The problems of reducing the new housing construction, the lag in major repairs of the existing housing stock and the approach of critical term of most buildings constructed 30-60 years ago; deterioration of quality, increase in the cost of residential services; falling solvency of citizens, lack of sufficient funds in budgets of all

levels. The methodology of the research has been based on the historical and logical analysis of the economic and institutional conditions for the functioning of the housing sector. The novelty of the study is to assess the scale of necessary expenditures and investments for the normal maintenance of residential buildings, difficulty to attract them with current property relations and isolating management to the level of separate houses. In order to form an "effective owner" in the housing sector limited opportunities for distributing joint ownership of residential buildings as a predominant form of home ownership have been substantiated. The proposed new managerial and financial solutions at the level of enterprise managers are of practical importance, taking into account the necessary support from the local and central authorities. The necessity of mass surveys of the state of houses and proposals by the managers of flexible forms of their subsequent maintenance and repairs has been shown.

Key words: dwelling houses, housing stock, owners, inhabitants, management, expenses.

Одержано 30.03.2018 р.

УДК [656: 338.47]: 338.242

Овчар Петро Андрійович,
канд. наук з держ. упр., заслужений працівник транспорту України,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
Голубка Степан Михайлович,
д.е.н., професор,
ДВНЗ «Університет банківської справи»

АВТОМОБІЛЬНИЙ ТРАНСПОРТ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ СТРУКТУРИ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

У статті узагальнено актуальні основи дослідження автомобільного транспорту в економічній галузі знань. Серед дослідницьких фокусів комплексного характеру зазначено про актуальність розгляду автомобільного транспорту: як індикатора соціально-економічного розвитку країни; його ролі у формуванні макроекономічних показників та економічних показників розвитку регіонів; його значення для розвитку інших видів економічної діяльності тощо. Виокремлено актуальність дослідження автомобільного транспорту в структурі національної економіки, що впливає на її спеціалізацію. Визначено зміст понять «структура» і «національна економіка». Обґрунтовано особливості розгляду місця автомобільного транспорту в економіці залежно від структурного критерію – галузевого, територіального, технологічного. У галузевій структурі економіки автомобільний транспорт слід розглядати за: вагомістю сфери у показниках ВВП, ВДВ, бізнес-активності; спричиненням структурних змін і трансформацій національної економіки; міжгалузевими і внутрігалузевими взаємодіями. Територіальна структура економіки актуалізує розгляд автомобільного транспорту з погляду: його вагомості у показниках ВРП, бізнес-активності; спричинення структурних змін і трансформацій регіональної, локальної економіки; міжтериторіальних автотранспортних потоків; міжтериторіальних диспропорцій за показниками розвитку сфери. Технологічна структура економіки допускає визначення впливу автомобільного транспорту на: показники інноваційної діяльності; науково-дослідну та дослідно-конструкторську роботу, результати якої впроваджуються у сферу; формування нових технологічних укладів. Систематизовано види економічної діяльності, що формують сферу автомобільного транспорту згідно КВЕД-2010. Проведено їх розподіл на рівні: види економічної діяльності, що надають транспортні послуги (перевезення); суміжні види економічної діяльності першого рівня (сфери надання транспортних послуг іншими видами транспорту); суміжні види економічної діяльності другого рівня (виробництво автомобільних транспортних засобів, їх ремонт і матеріально-технічне забезпечення, вантажно-розвантажувальні роботи, пакування; види економічної діяльності, що забезпечують конкурентні позиції сфери (фінансове, інформаційне програмне, забезпечення, наукові дослідження та розробки); базові галузі, що формують попит на транспортні послуги (промисловість, сільське господарство, торгівля, туризм).

Ключові слова: автомобільний транспорт, національна економіка, структура, галузі економіки, види економічної діяльності.

ВСТУП

Постановка проблеми. Автомобільний транспорт є надзвичайно важливою ланкою в структурі будь-якої економіки. Більше того, рівень його розвитку в технічному та інфраструктурному аспектах є індикатором економічного розвитку країни. Тому

дослідження державного регулювання автомобільного транспорту, забезпечення його стратегічного розвитку має включати з'ясування його місця і ролі в структурі національної економіки. Від цього розуміння залежить обґрунтування пріоритетів розвитку даної сфери.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дане дослідження орієнтоване на розвиток теоретичних