

УДК 332.812

Волгіна Н.О.

старший викладач кафедри економіки підприємств,
бізнес-адміністрування та регіонального розвитку
Харківського національного університету міського господарства
імені О.М. Бекетова

Славуа О.І.

старший викладач кафедри економіки підприємств,
бізнес-адміністрування та регіонального розвитку
Харківського національного університету міського господарства
імені О.М. Бекетова

ОСОБЛИВОСТІ ПРОГРАМНО-ЦІЛЬОВОГО ПІДХОДУ ДО ОЦІНКИ ЕФЕКТИВНОСТІ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

THE FEATURES OF PROGRAM-OBJECTIVE APPROACH TO EVALUATION OF EFFICIENCY THE GRAND BLOCK OF FLATS REBUILDING

АНОТАЦІЯ

Розглянуто стан і перспективи модернізації багатоквартирних будинків. Визначено теоретичні передумови оцінки ефективності капітального ремонту. Проаналізовано особливості оцінки економічного та соціального складників загальної ефективності. Особливо досліджено специфіку врахування енергоефективності у розрахунку інтегрального показника ефективності. Обґрунтовано необхідність запровадження програмно-цільового підходу з метою стимулювання залучення інвестицій у будівництво і модернізацію житлових будинків.

Ключові слова: багатоквартирні будинки, житлово-комунальне господарство, капітальний ремонт житлових будинків, соціально-економічна ефективність, програмно-цільовий підхід.

АННОТАЦИЯ

Рассмотрены состояние и перспективы модернизации многоквартирных домов. Определены теоретические предпосылки оценки эффективности капитального ремонта. Проанализированы особенности оценки экономической и социальной составляющих общей эффективности. Отдельно исследована специфика учета энергоэффективности при расчете интегрального показателя эффективности. Обоснована необходимость внедрения программно-целевого подхода с целью стимулирования привлечения инвестиций в строительство и модернизацию жилых домов.

Ключевые слова: многоквартирные дома, жилищно-коммунальное хозяйство, капитальный ремонт жилых домов, социально-экономическая эффективность, программно-целевой подход.

ANNOTATION

The state and prospects of the modernization of grand block of flats are examined. Theoretical prerequisites for evaluating the efficiency of grand block of flats rebuilding are determined. The features of the assessment of the economic and social components of overall efficiency are analyzed. Separately the specificity of energy efficiency was considered when calculating the integral efficiency index are researched. The necessity of introduction of program-objective approach for the purpose of stimulating the attraction of investments into the construction and modernization of block of flats is substantiated.

Key words: grand block of flats, housing and communal services, block of flats rebuilding, socio-economic efficiency, program-objective approach.

Постановка проблеми. Високий рівень фізичного і функціонального зношення житлового фонду України є однією зі стрижне-

вих проблем, що гальмують реформування всієї житлово-комунальної системи країни. Це пов'язане з великими ресурсними витратами, але у зв'язку з активним включенням власників житлових приміщень у фінансування ремонтних робіт обговорення нових підходів до організації ефективного проведення капітального ремонту та модернізації стає з кожним роком все актуальнішим.

Таким чином, актуальність теми статті зумовлена необхідністю залучення сучасних підходів до оцінки ефективності капітального ремонту і модернізації спільного майна в багатоквартирних будинках, що дасть змогу підвищити ефективність використання ресурсів у проведених ремонтних робіт і поліпшити якісні характеристики наявного житлового фонду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні аспекти модернізації та капітального ремонту житлових будівель, альтернативних підходів до оцінки ефективності розглянуті в працях П.Т. Бубенка, О.В. Димченко, М.А. Ольховської, І.В. Запатріної, Т.Б. Лебеди [1–3] та багатьох інших дослідників. У роботах А.А. Стеценко та Е.Г. Мельник проаналізовано закордонний досвід використання програм у ЖКГ і житловому будівництві [4–5].

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Але залишається дискусійним питання альтернативних можливостей інвестування у сферу утримання і ремонту житлового фонду із залученням програмно-цільового підходу. Крім того, не досить повно розкрито тема оцінки ефективності капітального ремонту в умовах обмежень, включаючи період тривалої економічної кризи.

Метою статті є поглиблення теоретичних засад формування системи оцінювання ефективності капітального ремонту та модернізації багатоквартирних будинків з використанням програмно-цільового підходу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Переважна частина багатоквартирних будинків, які у своїй більшості були побудовані до 1980 року, потребує капітального ремонту – а це понад 800 млн. кв. м. Житло країни у містах і селах налічує сьогодні 10,2 млн. одна-та багатоквартирних будинків, у яких є 19,4 млн. квартир. Майже половина житлового фонду і половина мешканців сконцентровані у багатоквартирних будинках. Тому особливу увагу привертають 240 тис. багатоквартирних будинків площею 464 млн. кв. м (42,7% житлового фонду), де мешкають 21,7 млн. осіб (47,6% населення). Якщо припустити, що мінімальна вартість капітальних ремонтів багатоквартирних будинків становитиме близько 500 грн. за кв. м., то це вимагатиме коштів у обсязі до 200 млрд. грн., або у перерахунку на одного мешканця – близько 10 тис. грн. [6]. При цьому система капітального ремонту, що діє, має аварійно-відновлювальний характер і слабко враховує питання ефективності ремонтних робіт.

З огляду на це найближчими роками відбудуватиметься поступовий перехід на самофінансування власниками робіт із капітального ремонту, що означає збільшення обсягів відтворення житлового фонду з паралельним зростанням витрат ресурсів на підтримку стабільної роботи нової системи. Варто відзначити, що потреби громадян у комфортному житті з кожним роком збільшуються. Тепер уже неможливо усувати тільки фізичне зношення будинку. Головними темами на різних майданчиках стають функціональне зношення і підвищення енергоефективності.

Питання оцінки ефективності капітального ремонту і модернізації житлового фонду, удосконалення методів організації проведення ремонтних робіт, а також альтернативні варіанти їх фінансового забезпечення в умовах кризових явищ потребують глибокого вивчення.

Одним із ключових моментів, що гальмують процеси зниження перевитрати ресурсів, є слабка швидкість упровадження нових технологій та інновацій. Це підкреслює необхідність проводити капітальний ремонт винятково тільки після того, як буде проаналізована можливість застосування модернізації якого-небудь конструктивного елемента й ефективність від цих дій.

Під час оцінки ефективності, перш ніж буде ухвалене рішення про проведення капітального ремонту в багатоквартирному будинку, мають бути розглянуті такі пункти, як:

- соціально-економічна ефективність;
- можливість модернізації і позитивні ефекти від її проведення;
- впровадження енергозберігаючих заходів, можливості залучення сторонніх інвестицій та одержання користі від цих заходів;
- ефективність із погляду всіх зацікавлених сторін.

Варто зазначити, що точкові заходи пропонують вже давно. Так, досить часто можна чути пропозиції про проведення санації як комплексу заходів для довгочасної економії енергетичних ресурсів шляхом скорочення втрат, а також підвищення ринкової вартості нерухомості. Такі заходи мають і соціальний, і економічний ефект, який може бути виражений у

- зменшенні викидів в атмосферу вуглекислого газу;
- скороченні субсидій із безробіття;
- підвищенні соціальних відрахувань і податкових внесків від громадян;
- зниженні комунальних платежів за опалення і можливості підвищення плати за квадратні метри та ін.

Надалі, розробивши методи з оцінки ефективності капітального ремонту, можна буде розглядати їхнє впровадження в інші структури, наприклад, у систему керування енергозбереженням, засновану на інформаційно-кібернетичній моделі. Система впорядковує відносини, а наявність зворотного зв'язку з населенням дасть змогу проводити ремонт будинку більш ефективно, за рахунок чіткого поділу функцій і відповідальності.

Наукові праці, пов'язані з проблематикою капітального ремонту, не дають змоги належним чином оцінити ефективність капітального ремонту для всіх стейхолдерів цього процесу. Фактори, що впливають на проведення ремонту, вивчені точково, а економічний ефект найчастіше має переважне значення в ухваленні рішення. Досить часто можна бачити ситуацію, коли люди готові збільшити витрати на ремонт, якщо будуть впевнені, що це підвищить комфорт їх проживання. Прискорене зростання цін на житлову нерухомість, особливо в перспективних регіонах країни, підштовхує людей до думки, що квартира є майбутнім активом, і власники все частіше починають більше опікуватися своїм і спільним майном у багатоквартирному будинку. Є певна частка ОСББ, у яких громадяни самі готові ефективно управляти будинком, і в таких реаліях усе більше виникає необхідність глибокого пророблення методів оцінки ефективності не тільки капітального ремонту, але й усього житлово-комунального господарства.

Ключовим є питання, чи існує можливість використовувати напрацьований вітчизняний досвід у сфері відтворення житлового фонду в межах організації і проведення ефективного капітального ремонту. Позитивна відповідь спирається на досвід використання програмно-цілового підходу.

Принцип програмно-цілового планування і управління програмами капітального ремонту загального майна в багатоквартирних будинках має спиратися на формулювання і взаємозв'язок технічних, економічних, соціальних, енергозберігаючих та інших завдань і заходів з урахуванням ефективного використання обмежених ресурсів.

Застосування програмно-цільових методів у вирішенні питань капітального ремонту пов'язано з

- особливою соціальною та економічною значимістю завдань, що вирішуються;
- відсутністю можливості вирішити проблеми в найближчій перспективі;
- необхідністю об'єднання дій різних міських структур, окремих виробничих галузей та широкої громадськості.

Система капітального ремонту має програмно-цільову спрямованість, яка полягає у визначенні мети, встановленні виконавців, термінів і основних джерел фінансування. При цьому повного документа з цього питання немає, а всі вищезазначені заходи витікають із нормативно-правових актів, що ухвалені останнім часом. Таке упущення тягне за собою різночитання на різних рівнях влади, а також нерозуміння перспектив розвитку системи капітального ремонту ключовими учасниками – власниками квартир і приміщень у будинках. Крім того, з процесу реалізації програми можна дійти висновку, що її основною метою є стабілізація положення в частині скорочення фізичного зносу будинку, тоді як важливі напрями, зокрема перехід на планово-попереджувальний режим або ефективне планування ремонту, навіть не розглядаються.

Повноцінне розроблення програми дасть можливість позначити ключові орієнтири капітального ремонту багатоквартирних будинків, об'єднає організаційний, соціальний та економічний складники на основі ефективності, що дасть змогу приймати оптимальні рішення під

час складання короткострокових планів. Таким чином, програмно-цільовий підхід не підміняє собою проектний метод, а має доповнювати його, тому що останній є найбільш успішним для залучення сторонніх інвестицій у ЖКГ.

Ключові завдання переходу до планово-попереджувального режиму проведення капітального ремонту:

1. Створення повноцінної бази даних зі всіх багатоквартирних будинків у кожному населеному пункті.
2. Аналіз можливостей та шляхи впровадження енергозбереження під час проведення капітального ремонту.
3. Перехід від дотаційного фінансування капітального ремонту за рахунок бюджетних коштів на планове нагромадження коштів у фондах багатоквартирних будинків з урахуванням інфляційного складника.
4. Збільшення можливостей реприватизації житлового фонду.
5. Розроблення заходів щодо залучення інвестицій у галузь.
6. Створення прозорого механізму вибору підрядників з виконання робіт капітального характеру і посилення контролю над їхніми гарантійними зобов'язаннями перед власниками і фондами.
7. Розроблення сучасних стандартів якості житлових багатоквартирних будинків, яким повинен відповідати весь багатоквартирний житловий фонд після завершення циклу капітального ремонту.

Варто відзначити, що рішення всіх вищезазначених завдань має знайти своє відображення

Таблиця 1

Приклад угруповання заходів реалізації програми капітального ремонту багатоквартирних будинків

Група показників	Приклади реалізованих заходів
Економічні	– доведення мінімального внеску на капітальний ремонт до економічно обґрунтованого; – залучення інвестицій; – створення системи поручництва за кредитами на капітальний ремонт.
Соціальні	– масове інформування власників про програму, її цілі, завдання і методи; – проведення суспільних слухань, створення системи зворотного зв'язку з власниками під час планування, проведення і приймання робіт з капітального ремонту;
Нормативно-правові	– удосконалення Житлового кодексу; – законодавче закріплення гарантій захисту коштів на спеціальних рахунках від інфляції; – удосконалення нормативно-законодавчої бази в частині прав, обов'язків і взаємин держави, операторів, власників приміщень, підрядників.
Енергозберігаючі	– обов'язкове підвищення енергоефективності у проведенні капітального ремонту або обґрунтування її неможливості; – залучення енергосервісних компаній до модернізації житлового фонду; – стимулювання керуючих організацій – постачальників ресурсів і власників щодо енергозбереження;
Організаційні	– розроблення повної документації по всіх будинках; – підвищення кваліфікації персоналу у сфері ЖКГ; – створення диференційованого підходу до житлового фонду залежно від його характеристик (культурна значимість, конструктивні дефекти, рік будівництва, фізичне зношення);
Аналітичні	– постійний аналіз процесу виконання програми, його коригування через зміну зовнішніх умов; – порівняння результатів і збір матеріалів про процес реалізації програми капітального ремонту.

у застосуванні оцінки ефективності. У підсумку капітальному ремонту мають підлягати тільки будинки, де його проведення економічно обґрунтовано. Під економічним обґрунтуванням мається на увазі обов'язкове поєднання показників і соціальної, і бюджетної ефективності. Для інших будинків повинен бути розроблений окремий алгоритм виведення на ефективність, у тому числі за допомогою реновації або реконструкції, за рахунок залучення фінансування від інвесторів.

Крім того, розроблення такої програми треба пов'язувати зі стратегічним планом міста, який мають розробляти муніципалітети за підтримки регіональної влади з відображенням ключових шляхів і цілей.

Розроблення і подальша реалізація цієї програми мають бути засновані на таких ключових принципах, як:

- повна забезпеченість фінансовими, людськими та інформаційними ресурсами;
- несуперечність чинним нормативно-правовим актам усіх рівнів управління, а також основним очікуванням власників приміщень;
- цільове орієнтування на досягнення кінцевого результату;
- послідовність визначення етапів реалізації із зазначенням кінцевого досягнутого результату і параметрів, за яких можна дійти висновку, чи досягнута проміжна мета.

Заходи, що розробляються у межах програми, повинні бути чітко структуровані за групами і реалізовуватися, виходячи з визначених пріоритетів.

Один із прикладів такого угруповання на підставі вищезазначених завдань наведено в таблиці 1.

Під час реалізації програмно-цільового підходу до проведення капітального ремонту загального майна в багатоквартирних будинках повинні бути досягнуті такі результати:

1. Проведено капітальний ремонт у всіх багатоквартирних будинках, включених до програм, де обґрунтована його ефективність.
2. У будинках, де проведення капітального ремонту неефективне, розроблені і реалізовані додаткові механізми з підвищення цього показника або запропоновані варіанти розселення.
3. Досягнуто суттєве зниження спожитих ресурсів у багатоквартирних будинках.
4. Знижено витрати бюджету на фінансування капітального ремонту, що спирається на стимулювання власників до певних заходів (підвищення енергоефективності, реконструкція, реставрація) за рахунок публічних субсидій.
5. Збільшено якість надання житлово-комунальних послуг населенню.
6. Фінансове забезпечення ремонту здійснюють власники приміщень з використанням

позикових коштів і за допомогою залучення інвестицій за посередництва органів місцевого самоврядування.

7. Основна політика ціноутворення реалізується, виходячи з рішень, прийнятих на загальних зборах власників квартир.

8. Сформовано конкурентне середовище в ремонтно-будівельній сфері, сфері управління та обслуговування багатоквартирних будинків.

9. Система капітального ремонту заснована на планово-попереджувальній моделі з урахуванням індивідуального планування і спостереження за кожним багатоквартирним будинком.

Висновки. Розробивши і впровадивши програмно-цільовий підхід під час реалізації програм, можна буде найбільш якісно проводити їх актуалізацію. Застосовуючи оцінку ефективності у плануванні й організації капітального ремонту, можливо скоротити фінансові затрати, паралельно збільшивши соціальний складник у циклі відтворення житлового фонду.

Необхідно додатково розробити показники соціальної, бюджетної, комерційної ефективності і привести їх до єдиного показника. З огляду на підходи до впровадження енергозберігаючих технологій треба об'єднати всі показники в єдину систему елементом, що визначає, якою буде економічна ефективність від проведення капітального ремонту.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Бубенко П.Т. Управління системною модернізацією та розвитком житлово-комунальних підприємств: монографія / П.Т. Бубенко, О.В. Димченко, А.Д. Кашпур ; НАН України, Північно-Східний науковий центр, Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2014. – 233 с.
2. Димченко О.В. Особливості управління експлуатацією житлового фонду на сучасному етапі розвитку житлово-комунального господарства / О.В. Димченко, М.А. Ольховська // Комунальне господарство міст. – 2014. – № 115. – С. 43–46. – Режим доступу: <http://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/download/4503/4472>.
3. Запатріна І.В. Тарифна політика як критичний фактор розвитку житлово-комунальної сфери / І.В. Запатріна, Т.Б. Лебеда // Економіка України. – 2013. – № 3. – С. 66–76.
4. Стеценко А.А. Зарубіжний досвід реалізації державних програм у сфері житлово-комунального господарства / А.А. Стеценко // Державне управління: теорія та практика. – 2011. – № 2 – Режим доступу : www.academy.gov.ua/ej/ej14/txts/Stetsenko.pdf.
5. Мельник Е.Г. Організація внутрішнього контролю ефективного використання основних засобів / Е.Г. Мельник // Вісник ЖДТУ. – 2012. – № 4. – С. 143–145.
6. Ніколаєв В. Критичні 80% житла: нотатки на полях проблем ЖКГ / В. Ніколаєв // Сегодня. – 2016. – 1 листопада [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.segodnya.ua/opinion/vnikolaevcolumn/kritichn-80-zhitla-notatki-na-polyah-problem-zhkg-765717.html>.