

Проблеми функціонування житлово-комунального комплексу та його вплив на соціально-економічний розвиток України

Проведена оцінка сучасного стану житлово-комунального комплексу України. Розкрито необхідність розвитку та застосування сучасних організаційних та економічних механізмів впровадження перспективних розробок у житлово-комунальному комплексі.

Ключові слова: житлово-комунальний комплекс, державно-приватне партнерство.

На сучасному етапі в Україні все більша кількість проблем регіональної економіки пов'язана з подальшим розвитком і розміщенням об'єктів житлово-комунального комплексу.

Проблеми реформування житлово-комунального комплексу і регіонального розвитку досліджувалися у багатьох наукових працях вчених-економістів: Б.М. Данилишина [2, 3], М.І. Долішнього, В.І. Куценко [4], Т.М. Качали, Ю.Г. Леги [5], Е.М. Лібанової [1], В.П. Полуянова [6] та ін. Наукові здобутки цих та інших вчених мають важливе значення. Проте проблема реформування підприємств ЖКК потребує подальшого дослідження.

Метою дослідження є визначення пріоритетних напрямів розвитку житлово-комунального комплексу, розвитку державно-приватного партнерства. Об'єктом дослідження – процес функціонування житлово-комунального комплексу країни.

Результати діяльності житлово-комунального комплексу (ЖКК) значною мірою визначають соціально-економічні показники розвитку суспільства. Розвиток ЖКК, як і всієї соціально-економічної системи, зорієнтований на найповніше задоволення постійно зростаючих потреб населення.

Потребу населення у житлі можна віднести до першочергових і життєво важливих потреб. Середня забезпеченість житлом населення України на 1 січня 2009 р. становила 22,8 м² загальної площі на особу, на початок 2007 р. цей показник дорівнював 2,2 м² загальної площі на особу. В порівнянні з США та країнами Європейського Союзу Україна посідає останній щабель за забезпеченістю житлом населення (рис. 1) [1].

На початок 2009 р. весь житловий фонд України становив 1066,6 млн. м². Як видно з таблиці 1, протягом 2000-2007 рр. в Україні спостерігалось щорічне зростання темпів житлового будівництва. Так, у 2001 р. введено в експлуатацію житла на 6,8% більше, ніж у 2000 р., у 2002 р. відповідно – на 2,3%, у 2003 р. – на 5,9%, у 2004 р. – на 17,6%, у 2005 р. – на 3,3%, у 2006 р. – на 10,4%, у 2007 р. – на 18,7%.

За даними Державного комітету статистики, 2008 р. в Україні введено в експлуатацію 10496 тис. м² загальної площі житла, що у порівнянні з 2007 роком більше на 2,5%.

Нинішні темпи будівництва житла недостатні для вирішення проблеми забезпечення житлом населення, у першу чергу громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства.

Починаючи з 2001 р., в Україні почалося зменшення черги на отримання житла або поліпшення житлових умов. Це зумовлено насамперед ліквідацією чер-

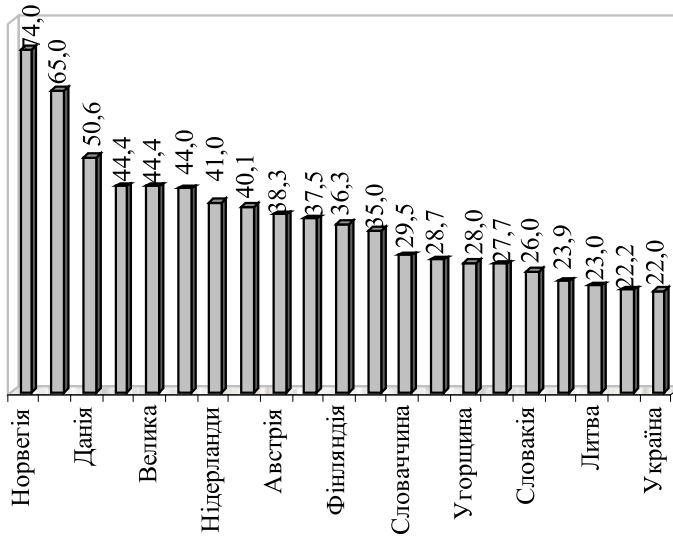


Рис. 1. Забезпеченість житлом, м² у розрахунку на особу

Таблиця 1

Динаміка введення в експлуатацію житла в Україні, 2000-2008 рр. *

Рік	Введено всього		У т. ч. індивідуальними забудовниками	
	тис. м ² загальної площі	частка від попереднього року, %	тис. м ² загальної площі	частка від попереднього року, %
2000	5558	90,4	3351	101,4
2001	5939	106,8	3446	102,8
2002	6073	102,3	3613	104,9
2003	6433	105,9	3864	107,0
2004	7566	117,6	5026	130,1
2005	7816	103,3	4369	86,9
2006	8628	110,4	4652	106,5
2007	10244	118,7	5677	122,0
2008	10496	102,5	5831	102,7

* За даними Державного комітету статистики.

ги на отримання житла на підприємствах у зв'язку із структурною перебудовою, відсутністю коштів на будівництво житла, масовими скороченням працівників на підприємствах тощо. Поряд зі скороченням черги на отримання житла зменшується чисельність одержувачів житла. За даними Державного комітету статистики України, у 2001 р. перебували на квартирному обліку у державному житловому фонді 1246,8 тис. домогосподарств, з них одержали житло або поліпшили свої житлові умови – 26,5 тис. домогосподарств. У 2008 р. ці показники зменшилися відповідно до 928,8 тис., і 16,0 тис. (табл. 2).

Оскільки в Україні зараз у спорудження житла бюджетні кошти майже не вкладаються, то поліпшити свої житлові умови населення може шляхом інвес-

Таблиця 2

Динаміка надання житла міському населенню, 2001-2008 рр.*

Рік обстеження	У державному фонді		У фонді житлово-будівельних кооперативів	
	кількість сімей та однаків, що перебували на квартирному обліку (тис.)	кількість сімей та однаків, що одержали житло або поліпшили свої житлові умови серед тих, хто перебував на квартирному обліку (тис.)	кількість сімей та однаків, що перебували на квартирному обліку (тис.)	кількість сімей та однаків, що одержали житло або поліпшили свої житлові умови серед тих, хто перебував на квартирному обліку (тис.)
2001	1246,8	26,5	363,6	1,7
2002	1184,7	22,7	337,3	1,3
2003	1122,2	22,7	327,8	1,2
2004	1087,2	21,6	317,9	0,7
2005	1022,7	19,2	288,5	0,4
2006	994,2	19,3	294,1	0,6
2007	657,6	16,0	282,1	0,4
2008	928,8	16,0	275,1	0,4

* За даними Державного комітету статистики.

тування у будівництво власних коштів. У країні нерозвинена система іпотечного кредитування, що в свою чергу не дає можливості населенню з невисоким рівнем добробуту стати учасником ринку житла. За інформацією Української національної іпотечної асоціації та Міжнародного іпотечного банку, у 2005 р. обсяги іпотечного кредитування в Україні склали 10 млрд. грн., це близько 2% ВВП України (для порівняння у розвинених країнах ця частка складає більше половини ВВП). Останні декілька років українські банки активно розвивали кредитування (іпотечне в т. ч.) за рахунок коштів, залучених з-за кордону внаслідок світової фінансової кризи, з 2008 р. іпотечне кредитування банками значно скоротилося. На жаль, формування сучасного ринку житла обмежено низькими матеріальними можливостями українських домогосподарств. Сьогодні лише незначна частина населення має можливість за рахунок власних коштів поліпшити свої житлові умови.

Важливою передумовою поліпшення забезпечення населення житлом, крім розширення житлового будівництва, залишається збереження наявного житлового фонду. Зберігання та забезпечення нормального функціонування житлового фонду сприяє вчасний і якісний ремонт будинків. На нині час в Україні зберігається тенденція старіння житлового фонду, який перебуває у незадовільному технічному стані. За минулий рік кількість аварійних будинків зросла на 679 одиниць (або на 5,8%), а загальна площа зменшилася на 52,7 тис. м² (або на 4,9%). Більша частина житлового фонду країни (а саме понад 70%) побудована у період з 40-х до 80-х років минулого століття, матеріально застаріла та потребує капітального ремонту.

Протягом останніх років технічний стан водопровідних та каналізаційних мереж невпинно погіршується (табл. 3). Зростає частка старих і аварійних водо-

Таблиця 3

Динаміка технічного стану водопровідних та каналізаційних мереж України, 2005-2007 рр.*

Показник	2005	2006	2007
Загальна протяжність водоводів, км	57161,0	54760,1	53561,7
з них старих і аварійних	17376,4	16672,3	17289,1
частка від загальної протяжності, %	30,4	30,4	32,3
Загальна протяжність вуличної мережі, км	100487,7	101064	102938
з них старих і аварійних	34857,2	36073	39186
частка від загальної протяжності, %	34,7	35,7	38,1
Загальна протяжність внутрішньоквартальної та дворової мережі, км	25513,5	25259	25143,6
з них старих і аварійних	8598,5	8628,4	8941,7
частка від загальної протяжності, %	33,7	34,2	35,6
Рівень зносу основних фондів, %	60,7	61,7	62,0
Рівень втрат води у мережах, %	34,5	36,9	38,5
Загальна протяжність головних каналізаційних колекторів, км	14665,6	14757,1	14815,1
з них старих і аварійних	3927,6	4256,9	4516,3
частка від загальної протяжності, %	26,8	28,8	30,5
Загальна протяжність вуличної каналізаційної мережі, км	20610,9	20918,6	21113,2
з них старих і аварійних	6393,2	6610,5	7198,4
частка від загальної протяжності, %	31,0	31,6	34,1
Загальна протяжність внутрішньоквартальної та дворової каналізаційної мережі, км	14261,2	14207,5	14339,4
з них старих і аварійних	4542,0	4554,7	4863,7
частка від загальної протяжності, %	31,8	32,1	33,9

* За даними Державного комітету статистики.

гонів (від 30,4% у 2005 р. до 32,3% у 2007 р.), вуличної (від 34,7% до 38,1%), внутрішньоквартальної та дворової (від 33,7% до 35,6%) мереж, частка мереж водопровідно-каналізаційного господарства країни, що перебуває у старому та аварійному стані, на початок 2008 р. становила 35%.

Незадовільний технічний стан водопровідних мереж призводить до вторинного забруднення питної води і загрози виникнення інфекційних захворювань. У деяких областях зафіксовано випадки невідповідності проб питної води вимогам державного стандарту за хімічними і бактеріологічними показниками.

Складна ситуація у населених пунктах із твердими побутовими відходами, протягом 2008 р. в Україні утворилося близько 50 млн. м³ твердих побутових відходів, що дорівнює близько 11 млн. тонн, які захоронюються на 4 тис. сміттєзвалищах і полігонах загальною площею майже 7,4 тис. га. Кількість перевантажених сміттєзвалищ становить 243 од. (6%), а нормам екологічної безпеки не відповідають 1187 од. (28%).

Майже не поновлюється спецавтотранспорт, середній показник зношеності сміттєвозів по Україні у 2008 р. складав 69%.

Вирішення питань збирання, транспортування, утилізації та знешкодження побутових відходів відповідно до ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» належить до компетенції виконавчих органів сільських, селищних, міських рад. У свою чергу органи місцевого самоврядування не поспішають, а іноді й зволікають із впровадженням сучасних методів і технологій поводження з побутовими відходами. Головною причиною є недостатнє фінансування розвитку й утримання об'єктів галузі з боку місцевої влади.

В умовах розгортання в Україні фінансової кризи матиме обмежений характер бюджетна підтримка ЖКК, що потребує, в першу чергу, пошуку інших (не бюджетних) фінансових джерел для реалізації програм модернізації та технічного переоснащення підприємств ЖКК та оновлення і підвищення енергоефективності житлового фонду. В той же час потрібно оптимізувати принципи та механізми надання державної підтримки і забезпечити її спрямування на реалізацію загальнодержавних пріоритетів та подолання кризових явищ.

Нині у сфері житлово-комунальних послуг України фактично відсутні ринкові відносини, а тариф не виконує функцію економічного регулятора. В цих умовах житлово-комунальні підприємства не мають серйозних економічних стимулів оптимізації структури тарифів, зниження нераціональних витрат матеріально-технічних ресурсів.

У більшості регіонів України тарифи на житлово-комунальні послуги не покривають собівартості послуг, а відсутність інвестиційної складової майже у всіх тарифах не стимулює підприємства до ефективної діяльності, енергозбереження, здійснення заходів з модернізації обладнання та мереж, запровадження енергоефективних технологій та обладнання.

Внаслідок цього технічний стан комунальної інфраструктури має стійку тенденцію до погіршення і характеризується високим рівнем зносу та високою аварійністю.

Розвиток житлової сфери в сучасний період можливий лише на основі формування нового господарського механізму, орієнтованого на використання економічних важелів і стимулів, а також на максимально повне врахування інтересів споживачів. Найуніверсальнішим інструментом управління розвитком житлово-комунального господарства є регіональні цільові програми розвитку й реформування галузі кожного регіону (міста, населеного пункту) [2, с. 34]. Це сприятиме визначенню структурних проблем у кожному регіоні, які впливають на потенціал зростання і конкурентоспроможність у галузі, та допоможе створити умови, що дадуть змогу регіонам повністю реалізувати наявний потенціал та здобути конкурентні переваги на зовнішньому ринку.

На сучасному етапі в Україні правові засади стимулювання розвитку регіонів закладені в таких законодавчих, нормативних та методичних документах:

- Закон України «Про стимулювання розвитку регіонів», прийнятий 08.09.2005 р., який визначає правові, економічні та організаційні засади реалізації державної регіональної політики щодо стимулювання розвитку регіонів та подолання депресивності територій.
- Концепція державної регіональної політики, схвалена Указом Президента України від 25.05.2001 р., якою передбачено стимулювання розвитку регіонів чи їх частин, у межах яких визначені показники економічного та соціального розвитку значно нижчі, ніж відповідні середні показники в державі (депресивні території).

- Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2015 р., затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2006 р., яка передбачає стимулювання розвитку регіонів із застосуванням кількох основних інструментів: Угод щодо регіонального розвитку, Програм подолання депресивності окремих територій, Державних цільових програм. Стратегією затверджено пріоритетні напрями розвитку для кожного регіону з урахуванням загальнодержавних інтересів та особливостей ресурсного потенціалу регіонів.

Останнім часом при здійсненні проектів у сфері житлово-комунального господарства все більшої популярності набуває використання механізмів державно-приватного партнерства. На сучасному етапі залучення приватних інвестицій для розвитку ЖКК – це один із шляхів розв’язання проблеми недосконалості фінансового забезпечення розвитку житлово-комунальної інфраструктури. Приватний сектор може не лише віднайти кошти, необхідні для модернізації та розвитку ЖКК, а й запровадити на підприємствах галузі сучасні методи господарювання, що все разом сприятиме підвищенню енергоефективності житлового фонду та підприємств ЖКК, зменшенню енергоємності економіки, підвищенню надійності надання житлово-комунальних послуг, зменшенню обсягів та підвищенню ефективності бюджетної підтримки галузі.

Сьогодні в Україні застосування окремих механізмів державно-приватного партнерства законодавчо регулюють: Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Закони України «Про концесії», «Про оренду державного та комунального майна», «Про господарські товариства», «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг».

У жовтні 2009 р. розпорядженням Кабінету Міністрів України була схвалена Концепція розвитку державно-приватного партнерства у житлово-комунальному господарстві. Мета Концепції полягає у розвитку економічних, правових та організаційних засад реалізації державно-приватного партнерства у житлово-комунальному господарстві як елемента системи фінансового забезпечення модернізації та відновлення житлового фонду і житлово-комунальної інфраструктури, що сприятиме адаптації системи господарства до ринкових умов, підвищенню енергоефективності будівель, зменшенню обсягів споживання природного газу підприємствами комунальної енергетики, поліпшенню якості питної води [7].

На жаль, умови застосування механізмів державно-приватного партнерства в Україні суттєво відрізняються від умов, що існують у розвинених країнах. Недосконалість законодавства та політичні перешкоди стримують процес залучення бізнесу до житлово-комунальної сфери України. Необхідна довготривала підготовча робота, підтримка процесу державною стороною та політична воля.

Розвиток державно-приватного партнерства в ЖКК потребує створення умов, за яких приватний інвестор готовий вкладати кошти і час у реалізацію проектів, а його діяльність відповідатиме інтересам держави.

Удосконалення механізмів державно-приватного партнерства у сфері ЖКК передбачає:

- законодавче врегулювання питань особливостей управління;
- надання в оренду та концесію об’єктів тепло- і водопостачання та водовідведення;
- створення спільних підприємств у сфері ЖКК;
- застосування змішаних форм державно-приватного партнерства;
- реалізація пілотних проектів у цій сфері за участю органу державного регулювання з питань ЖКК та органів місцевого самоврядування [7].

Запровадження механізмів державно-приватного партнерства у сферу житлово-комунального комплексу дасть можливість не тільки поліпшити умови проживання населення, зберегти інфраструктуру даного комплексу, а й можливість зменшити обсяг бюджетних коштів, що спрямовуються на підтримку ЖКК.

Список використаних джерел

1. Лібанова Е. М. «Соціально-економічні чинники функціонування житлово-комунального господарства України» : [Доповідь на спільному засіданні Президії НАН України та Міністерства житлово-комунального господарства України від 28.10.2009] / Е. М. Лібанова.
2. Механізми розвитку житлово-комунального господарства: системи управління, ціноутворення, підготовки кадрів : [монографія] / Данилишин Б. М., Хвесик М. А., Корецький М. Х. [та ін.]. – Донецьк : ТОВ «Юго-Восток, Лтд», 2008. – 351 с.
3. Невелєв О. М. Сталий розвиток регіону: стратегічні напрями та механізми / О. М. Невелєв, Б. М. Данилишин. – К. : РВПС України НАН України, 2002. – 127 с.
4. Соціальний розвиток України: сучасні трансформації та перспективи / С. І. Бандур, Т. А. Заяць, В. І. Куценко [та ін.] ; за заг. ред. Б. М. Данилишина. – 2-ге вид. доповн. і переробл. – Черкаси : Брама-Україна, 2006. – Вид. 2. – 620 с.
5. Лега Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова . – Черкаси : ЧДТУ, 2003. – 220 с.
6. Полуянов В. П. Теория и практика реформирования предприятий в коммунальном хозяйстве (методологический аспект)/ В. П. Полуянов. – Донецк : ИЭП НАН Украины, 2001. – 224 с.
7. Про Концепцію державної регіональної політики: Указ Президента України від 25 трав. 2001 р. № 341/2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=341%2F2001&p=1247736777851266>.
8. Статистична інформація: Офіційний сайт Держкомстату України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
9. Українська національна іпотечна асоціація: Офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.

Коваль Н.В. Проблемы функционирования жилищно-коммунального комплекса и его влияние на социально-экономическое развитие Украины.

Проведена оцінка стану житлово-комунального комплексу України. Розкрито необхідність розвитку і застосування сучасних організаційних і економічних механізмів впровадження перспективних розробок в житлово-комунальному комплексі.

Ключевые слова: жилищно-коммунальный комплекс, государственно-частное партнерство.

Koval N.V. Problems of Housing and Municipal Dwelling Communal Complex Functioning and his Influence on Socio-Economic Development of Ukraine.

The estimation of a present condition of a housing and municipal complex of Ukraine has been given. The necessity of development and application of modern organizational and economic mechanisms of introduction of perspective elaborations for a housing and municipal dwelling communal complex has been elucidated

Key words: housing and municipal complex, public private partnership.

Надійшло 01.04.2009 р.