

УДК 332.82

Доненко В.І.¹, Луцький А.Г.²

¹ д-р техн. наук, проф. НУ «Запорізька політехніка»

² студ. гр. БАД-119сп НУ «Запорізька політехніка»

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ГОСПОДАРСТВОМ МІСТА ЗАПОРІЖЖЯ

Соціальні перетворення у процесі становлення ринкової економіки, зумовили необхідність змін всієї системи господарських стосунків, зокрема у сфері комунальних послуг, підприємства якої є природними монополіями. Слід відзначити, що ряд теоретичних проблем, щодо регулювання монопольної діяльності підприємств ЖКГ та конкуренції в його інфраструктурі, залишаються не розв'язаними до кінця.

На основі проведеного комплексного аналізу діяльності підприємств житлово-комунального господарства виділені основні проблеми, що зумовлюють їх кризовий стан.

Технічні: знос основних фондів галузі, застарілість технологій і як наслідок значні витрати (води, теплової енергії і т.д.) і низька енергоефективність; невідповідність наявних інфраструктурних потужностей зростаючим вимогам і потребам.

Організаційні: погана керованість, не контрольованість, низька якість роботи підприємств житлово-комунальної галузі та послуг, що надаються ними; неефективна система управління, злиття замовника і підрядника і одночасно розрив між споживачем і замовником послуг; високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг та слабкий розвиток конкуренції в даній галузі.

Фінансові: недосконалість діючої системи фінансування робіт, пов'язаних з обслуговуванням і модернізацією житлового фонду; великий відсоток боржників.

Соціальні: незавершеність приватизації житлового фонду в плані асоціювання власників житла в багатоквартирних будинках в об'єднання співвласників (ОСББ); недостатня довіра населення щодо реформування галузі, недостатній відсоток зворотного зв'язку.

Отже постає необхідність забезпечити реорганізацію структури функціонування, спрямовану на підвищення фінансової стійкості житловокомунальної системи, яку можна провести шляхом впровадження стратегії розвитку галузі житлового господарства та підвищення її ефективності функціонування. З цією метою було використано цикл стратегічного планування розвитку ЖКГ. Поетапне стратегічне планування розвитку житлово-комунального господарства міста дозволить контролювати та фіксувати отримані результати на кожному етапі, вчасно коректувати шлях розвитку, що у підсумку дасть можливість розробити найбільш раціональну модель управління та функціонування ЖКГ конкретного міста. Концепція має на меті: обрати курс на демонополізацію природної монополії житлового-господарства міста завдяки модернізації структури управління; максимального залучення населення до процесу реорганізації; залучення сучасних комп'ютерних технологій до регулювання галуззю, забезпечення прозорості фінансових операцій та достовірності технічної інформації по кожному житловому будинку; створення сприятливих умов до розвитку ринкових відносин у галузі та активне залучення приватних керуючих та обслуговуючих компаній у галузь житлово-комунального господарства міста. Таким чином виконуючи моделювання управління житловим господарством міста важливо комплексно вирішувати проблеми галузі, що можливо досягнути завдяки визначенню причин низької ефективності галузі, циклічному стратегічному плануванню, розробці чіткої концепції розвитку ЖКГ міста орієнтованого на демонополізацію природної монополії ЖКГ, залучення сучасних комп'ютерних технологій, розвитку ринкових умов.