

инства концессии, ее преимущества в сравнении с лицензионной системой дают основания говорить о необходимости целенаправленного развития концессионного дела в Украине как важнейшего средства по привлечению в страну внутренних и внешних инвестиций, что обеспечит эффективность реализации инвестиционных проектов в ЖКХ.

1.Кизилова Л.О., Мизяк Ю.І. Податкове стимулювання інвестиційної активності в регіонах України // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.62. – К.: Техніка, 2005. – С.157-162.

2.Торкатюк В.И., Пан Н.П., Бутник С.В., Богдан Н.Н. Управление органами местного самоуправления инвестиционным портфелем энергосберегающих проектов на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства // Науковий вісник будівництва. Вип.27. – Харків:ХДТУБА ХОТВ АБУ, 2004. – С.169-176.

3.Оніщук Г.І. Економіка ЖКГ: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики // Економіка України. – 2001. – №5. – С.24-30.

4.Про концесії: Закон України № 997-ХІУ від 16.07.1999. – www.rada.gov.ua.

5.Про ліцензування певних видів господарської діяльності: Закон України №1775-ІІІ від 01.06.2000. – www.rada.gov.ua.

6.Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України №1864-ІV від 24.06.2004. – www.rada.gov.ua.

7.Калугин В. Реформа ЖКХ: частный интерес // Власть денег. – 2005. – №43. – С.34-39.

8.Проблеми водоснабження України и концессионные формы их возможного решения. – «Аналитик». Киевский центр политических исследований и конфликтологии. – 2004. – www.rada.gov.ua.

9.Григоров О.М. Концесійні угоди: правова природа та особливості правового регулювання: Автореф. ... канд. юрид. наук. – К.: Київ. ун-т ім. Т.Шевченка, 2000.

Получено 07.08.2006

УДК 65.9 (2) 23

В.В.КНЯЖЕЧЕНКО

Харьковская национальная академия городского хозяйства

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ КАК ФАКТОР УСПЕШНОГО РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Рассматривается роль стратегического планирования в процессе обоснования и успешной реализации управленческих решений, связанных с ускорением реформирования экономических отношений в сфере ЖКХ.

Большинство специалистов и ученых понимают необходимость реформирования экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Особенно остро этот вопрос встал с началом рыночных преобразований в стране. Искусственное затягивание этого процесса привело к обострению противоречий между требованиями законов рыночной экономики и практикой хозяйственной деятельности предприятий отрасли, что в свою очередь еще больше обострило уже суще-

ствующие проблемы качества оказываемых услуг, сохранности жилого фонда и сетевого хозяйства коммунальных предприятий. Возникла угроза полного разрушения существующей системы обеспечения населения и предприятий городов жилищно-коммунальными услугами. Достаточно вспомнить участвовавшие в последнее время акции протеста работников ЖКХ, требующих повышения зарплаты, протесты населения против повышения тарифов и низкого качества услуг, печальный опыт г.Алчевска и т.п.

Количество, глубина, межотраслевой характер и высокая социальная значимость проблем, накопившихся в ЖКХ, потребовали разработки комплексного подхода к их решению на государственном уровне, выработки соответствующей государственной политики в данной сфере экономики. Стратегия развития ЖКХ страны наиболее полно была представлена в «Программе реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2002-2005 годы и на период до 2010 года», одобренной постановлением Кабинета Министров Украины от 14 февраля 2002 г. [1]. В частности, в сфере жилищного хозяйства она предусматривает:

- продолжение размежевания форм собственности в жилом фонде, стимулирование его приватизации, формирование института собственника жилья;
- создание объединений совладельцев домов и квартир в многоквартирных домах, неприбыльных организаций для управления и удержания дома, его ремонта и эксплуатации;
- реорганизацию и разгосударствление жилищно-эксплуатационных организаций, преобразование их на равноправных партнеров на рынке услуг;
- распределение функций и внедрения договорных отношений между собственником жилья, управляющими компаниями и подчинительными организациями;
- завершение внедрения полного возмещения стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг с включением в оплату жилья затрат на проведение капитального ремонта дома.

Анализ результатов реализации программы показывает, что из перечисленных направлений реформирования жилищного хозяйства наиболее успешно воплощается в жизнь процесс приватизации жилого фонда. Начиная с 1992 г. , по данным Госкомстата, уже более 84,2% госжилфонда приватизировано. По остальным направлениям реформа «пробуксовывает». По нашему мнению, ключ к решению проблемы ускорения процесса реформирования лежит в сфере совершенствования тарифной политики. Многие авторы акцентируют внимание на

приоритетности совершенствования тарифной политики в системе мер по реформированию отрасли как основы для реализации остальных направлений реформирования сферы ЖКХ [2-4].

В «Программе реформирования» отмечается, что одной из основных функций органов местного самоуправления как собственника жилого фонда, является обеспечение необходимого финансирования содержания принадлежащей им недвижимости. Однако это требование не выдерживается. Одной из причин этого является то, что органы местного самоуправления, в своих попытках решить эту проблему, исходят из необходимости в качестве первого шага повысить тарифы. При этом они сталкиваются с протестом потребителей, которые ссылаются на то, что объем и качество получаемых услуг не соответствует даже существующим тарифам, не говоря уже о повышенных, повышение очень чувствительно для потребителей, действующая методика формирования тарифов является несовершенной. «Жилищники», в свою очередь, ссылаются на отсутствие при существующих тарифах финансовых возможностей решать поставленные перед ними задачи. Нет средств на выполнение ремонтных работ в полном объеме.

Требовать от людей, которые получают 360 грн., качественной работы очень тяжело [5]. Это противостояние тормозит процесс реформирования экономических отношений в отрасли.

Очевидно, что необходимо попытаться разорвать этот своеобразный порочный круг. Добиться ускорения процесса реформирования отрасли, что имеет очень важное практическое значение для экономики страны, так как это является обязательным условием повышения эффективности функционирования отрасли на принципиально новом качественном уровне, позволит улучшить обслуживание и сохранность жилого фонда.

Одной из причин возникшего противодействия попыткам реализации идеи повышения тарифа на жилищные услуги является то, что реализации комплекса рыночных по своей экономической природе мер, предусмотренных программой реформирования, не предшествовало использование в полном объеме рыночного инструментария обоснования принимаемых решений, традиционно используемого при проработки масштабных проектов на предприятиях в странах с развитой рыночной экономикой. В частности, разработка стратегии развития отрасли на государственном уровне не была дополнена разработкой в полном объеме стратегического плана ее реализации на региональном уровне. Процесс стратегического планирования является инструментом принятия управленческих решений в условиях рынка и хорошо описан в специальной литературе [6, 7]. Характеризуя страте-

гическое планирование, следует подчеркнуть, что его цель заключается в создании и поддержании соответствия стратегической цели потенциальным возможностям ее реализации с учетом факторов внутренней и внешней среды, т.е. обеспечении предполагаемых нововведений в функционировании экономических систем любого уровня в объемах адекватных реакции на эти изменения. В процессе разработки стратегического плана решаются вопросы согласования очередности, сроков выполнения тех или иных мероприятий. Кроме того, механизм стратегического планирования предусматривает возможность постоянной адаптации стратегических планов к меняющимся условиям за счет его цикличности, что крайне важно в конкретной ситуации, так как позволяет найти компромисс между интересами поставщиков и потребителей услуг на основе решения спорных вопросов их взаимоотношений на последующих этапах реализации стратегии, которые могут быть заранее оговорены. По нашему мнению, этот механизм можно с успехом использовать и на региональном уровне, тем более, что определенный опыт в этом направлении в странах запада накоплен [8].

Реализация реформ в отрасли на основе разработки стратегического плана, по нашему мнению, позволит значительно снизить остроту протестов со стороны потребителей услуг, реализовать «приоритетное» условие реформирования – переход на экономически обоснованные тарифы, тем самым создав предпосылки для быстрого реформирования отрасли в целом. Это, в свою очередь, обеспечило бы повышение эффективности использования средств, которые выделяются на содержание жилого фонда. Кроме того, был бы использован механизм, позволяющий постоянно совершенствовать экономические отношения между всеми сторонами, имеющими непосредственное отношение к процессу реформирования в отрасли (предприятиями-поставщиками услуг, потребителями жилищно-коммунальных услуг, государством в лице местных органов власти), который в равной степени полезен и необходим всем сторонам данного процесса.

1. Программа реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2002-2005 годы и на период до 2010 года: Постановление Кабинета Министров Украины от 14 февраля 2002 г. №139.

2. Онішук Г. І. Економіка ЖКГ: нові підходи у формуванні цінової і тарифної політики // Економіка України. – 2001. – №7. – С.22-29.

3. Княжеченко В.В. Совершенствование ценовой политики в жилищном хозяйстве в современных условиях // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып. 44. – К.: Техніка, 2002. – С.153-156.

4. Юрьева Т.П. О финансовом состоянии предприятий жилищно-коммунального хозяйства и причинах их неплатежеспособности // Коммунальное хозяйство городов:

Науч.-техн. сб. Вып. 34. – К.: Техніка, 2001. – С.59-66.

5. Качур П. Щоб житло було зручним і затишним // Урядовий кур'єр від 09.12.05р.

6. Акофф Р. Планирование будущего корпораций: Пер. с англ. – М.: Прогресс, 1985. – 328 с.

7. Мескон А., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента. – М.: Дело, 1992. – 702 с.

8. Петров А.Н. Стратегическое планирование. – СПб.: Знания, 2003. – 195с.

Получено 07.08.2006

УДК 656.13

А.В.ХУДО

Львівський національний університет ім. І.Франка

ЗАСОБИ ОПТИМІЗАЦІЇ МЕТОДИК ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТОРГІВЕЛЬНИХ ЦЕНТРІВ З ІНФРАСТРУКТУРНИМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯМ

Розглядаються засоби оптимізації методик оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості, що впливають на міську інфраструктуру та комунальне господарство. Пропонується застосувати економіко-математичні методи моделювання, оцінки та оптимізації методології оцінювання привабливості об'єкту іноземного інвестування на прикладі будівництва торговельних центрів з інфраструктурним забезпеченням.

При розробленні економічних механізмів залучення інвестицій основне місце посідає процес оптимізації методик оцінки інвестиційної привабливості об'єктів для іноземних інвесторів. Розроблення засобів оптимізації цих методик виступає об'єктом дослідження даної статті та обумовлене актуальністю наукової проблематики.

Визначеною проблемою займалися фахівці у сфері економічного аналізу [1], територіального планування [2] і математичного аналізу [3], але вперше міжгалузевий підхід застосовано у випрацюванні оптимізації методик оцінки інвестиційної привабливості, що є науковою новизною економічної науки.

Отже, метою та завданням дослідження є огляд та функціональна сутність засобів оптимізації методик оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості, що впливають на міську інфраструктуру та комунальне господарство.

Як визначав відомий український науковець А.П.Осітнянко [2], оптимізацією називають формалізований ітераційний процес пошуку таких вхідних параметрів елементів залучення інвестиційних ресурсів, при котрих її вихідні параметри (зростання доходів домогосподарств, збільшення видів і об'ємів базової (містоутворюючої) діяльності, просторовий розподіл видів землекористування, рівень шуму і таке інше) приймають найкращі (у визначеному змісті) значення. Методи параме-