

- утвердить схемы организации документооборота в соответствии с требованиями утвержденной учетной политики и организационных основ управленческого учета.

Затраты, которые невозможно прямо связать с доходами определенного периода, отображаются в составе затрат того отчетного периода, в котором они были осуществлены. Согласно действующим инструкциям Минфина Украины для учета затрат жилищно-коммунальные организации могут определиться в учетной политике и применять один из трех вариантов ведения учета, используя: только счета класса 9; счета 8 и 9 класса одновременно; только счета класса 8 для предприятий субъектов малого предпринимательства. Последний вариант наиболее приемлем для ОСМД.

Изложенные положения лишь кратко и схематично затрагивают давно назревшие узловые вопросы необходимости улучшения методического обеспечения хозяйственной деятельности жилищных организаций в рыночных условиях. Решение рассмотренных задач в полном объеме может быть реализовано только при активном участии в разработке новых нормативных материалов Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Украины.

1. Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України від 24.06.2004р. №1869-IV.

2. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 256 с.

3. Жидкова Т.В. Проблемы утримання ветхого і аварійного житлового фонду // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.53. – К.: Техніка, 2003. – С.298-302.

4. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. – М.: ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. – 96 с.

5. Кірюшин В.М. Результатом реформи ЖКГ повинно стати житло // Міське господарство. – 2004. – № 4. – С.37-39.

6. Маркелов С.Н. Неучтенный фактор ефективності // ЖКХ. – 2004. – №5. – С.12-14.

*Получено 17.02.2006*

УДК 332.822

С.Ю.ЮР'ЄВА

*Харківська національна академія міського господарства*

**ПООБ'ЄКТНЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ОБЛІК ВИТРАТ  
НА УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ  
ЯК НАПРЯМОК ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ  
ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

Розглядається проблема удосконалення управління житловим фондом. Запропоно-

вано управління житловим фондом здійснювати на основі пооб'єктного планування та обліку витрат кожного багатоквартирного будинку.

Сьогодні житлово-комунальне господарство перебуває у кризовому стані і характеризується ротаційністю галузі, незадовільним фінансовим станом, високою витратністю, відсутністю економічних стимулів скорочення витрат на виробництво комунальних послуг, нерозвиненим конкурентним середовищем і, як наслідок, високим рівнем зносу основних фондів, неефективною роботою підприємств, величезними втратами енергії, води та інших ресурсів. Надання житлово-комунальних послуг не відповідає сучасним вимогам. Однією з основних причин цього є недостатність коштів, що виділяються з бюджетів усіх рівнів, а також неплатежі та несвоєчасна оплата наданих житлово-комунальних послуг споживачам. Недостатні також інвестиції в галузь. І все ж, на нашу думку, найголовніша проблема сучасного кризового стану – це неефективна система управління ЖКГ. Відсутність на підприємствах галузі спеціалістів з менеджменту та маркетингу гальмує процес формування та розвитку конкурентного середовища в ЖКГ. А недостатність та висококваліфікованих управлінців при наявній морально і фізично застарілій науково-технічній та виробничій базі приводить до великих витрат і, як наслідок, високої вартості послуг, що в свою чергу породжує неплатежі.

Отже, проблема удосконалення управління ЖКГ і житловим фондом, зокрема, є однією з найактуальніших. Без формування ефективних підходів і методів управління житловим фондом не можна вирішити основних завдань реформи ЖКГ [1]:

- підвищення ефективності та надійності функціонування житлово-комунальних систем;
- забезпечення сталого розвитку для задоволення потреб населення і господарського комплексу в житлово-комунальних послугах відповідно до встановлених нормативів і національних стандартів;
- забезпечення беззбиткового функціонування підприємств ЖКГ.

Проблемам удосконалення управління житловим фондом присвячені дослідження багатьох вітчизняних і зарубіжних вчених А.М.Кирилової, В.І.Тітяєва, Т.П.Юр'євої [2-4] та ін. Однак поза їхньою увагою лишилося ряд питань. Зокрема не набули достатньої проробки питання організаційно-економічних механізмів підвищення ефективності управління багатоквартирними будинками.

Метою статті є пошук шляхів підвищення ефективності управління житловим фондом та застосування підходів різних країн, адаптованих до специфічних українських умов, в організації управління, розро-

бка пропозицій щодо впровадження пооб'єктного планування та обліку витрат на управління багатоквартирним будинком.

Підвищення ефективності управління житловим фондом, на думку автора, можна досягти тільки змінивши підходи до об'єкту управління, а саме об'єктом управління має бути кожний окремих будинок, а не житловий фонд у цілому, наприклад, району, міста та ін. Управління має відбуватися не адміністративними методами і полягати не в проведенні чергових компаній як-то: «підготовка житлового фонду до опалювального сезону», або «підготовка до весняно-літнього сезону» та ін., а являти собою організацію систем взаємовідносин, прав, обов'язків, цілей, задач і видів діяльності, що виникають у процесі господарської діяльності з експлуатації та ремонту загального майна багатоквартирного будинку, вибору ефективних способів і механізмів взаємодії на договірних засадах.

Підвищення ефективності управління житловим фондом проявляється в тому, що ОСББ, ЖБК та інші об'єднання громадян у своїй діяльності одночасно вирішують як задачі по забезпеченню нормальних умов проживання мешканців, так і виконання функцій ефективного власника, що управляє фінансовими ресурсами та комерційною нерухомістю з метою ефективного використання для отримання доходу, який використовується на організацію ефективної технічної експлуатації та проведення ремонтно-відновлюваних робіт.

Що стосується беззбитковості функціонування житлових організацій, то її можна досягти, забезпечивши рівноважність між потребою витрат (в межах експлуатаційної безпеки) і можливістю доходів на пооб'єктному рівні, тобто рівні багатоквартирного будинку. Тому актуальною є задача організації пооб'єктного планування та обліку витрат на управління багатоквартирним будинком. Власники квартир при виборі способу управління багатоквартирним будинком мають чітко усвідомлювати, як формуються витрати на утримання і ремонт будинку, чи збалансовані вони з доходами, що мають надходити від експлуатації будинку, тобто пожилці мають чітко розуміти, з чого і як складаються доходи і витрати.

На плановий період (рік) власники житла мають визначити перелік і склад виконуваних робіт, а також їх періодичність з метою об'єднання загального обсягу робіт і відповідних витрат. Слід зазначити, що перелік, склад, періодичність і загальний обсяг робіт залежать від обраного власниками стандарту експлуатації, що належить відобразити в договорі з господарюючими суб'єктами (керуючою компанією або підрядною організацією). Нами були адаптовані до українських умов

стандарту експлуатації житлових будинків (таблиця), розроблені російським вченим А.М.Кириловою [2].

Стандарти експлуатації житлового фонду

| <b>Стандарти експлуатації спільного майна багатоквартирного будинку</b> | <b>Перелік комплексу робіт</b>  |
|---|---|
| Безпечний стандарт експлуатації (I група)                               | Роботи, що забезпечують безпеку проживання в житловому будинку. Ці роботи повинні виконуватися в обов'язковому порядку. Стандарт-1 визначає мінімальні вимоги до якості поточного ремонту й технічного обслуговування житла, що забезпечують безаварійну експлуатацію й виконання тільки тих робіт, які пов'язані з надійністю й безвідмовністю роботи конструкцій та інженерного устаткування.   |
| Базовий стандарт експлуатації (II група)                                | Роботи з поточного ремонту й технічного обслуговування житлового фонду, що відповідають нормативним вимогам відповідно до діючих нормативних документів, по яких виконується 100-процентний обсяг, якість і необхідна періодичність робіт.  |
| Елітний стандарт експлуатації (III група)                               | В умовах обмеженості фінансових ресурсів і платоспроможного рівня населення підвищених (четвертий) стандарт експлуатації не може бути реально забезпечений у будинках державної й муніципальної власності. Даний стандарт експлуатації може бути орієнтований на будинки, що перебувають у приватній власності.<br>Високий рівень інженерно-технічного оснащення, автоматизація й регулювання споживання ресурсів, максимальний комфорт і надання сервісних послуг на рівні свростандартів. |

Для визначення порядку розрахунку загальних витрат на утримання багатоквартирних будинків необхідна насамперед загальна характеристика житлового будинку, що входять в управління. Ці дані відображаються в паспорті будинку й земельної ділянки.

Виходячи з показників характеристики на підставі рекомендованих стандартів експлуатації житлового фонду, представлених у таблиці, вибирається відповідний стандарт експлуатації спільного майна багатоквартирного будинку й відповідно перелік, порядок, черговість комплексу робіт і досягнення результатів при забезпеченні обраного стандарту експлуатації.

Далі наведено порядок розрахунку загальних витрат на утримання багатоквартирного будинку:

- загальна характеристика багатоквартирного будинку;

- визначення нормативної чисельності спеціалістів, які здійснюють управління житловим будинком, і витрат на їхнє утримання;
- визначення нормативної чисельності працівників, зайнятих технічною експлуатацією житлового будинку, і витрат на їхнє утримання;
- визначення нормативної чисельності працівників, зайнятих санітарним утриманням багатоквартирного будинку, і витрат на їхнє утримання;
- визначення планових витрат на утримання багатоквартирного будинку;
- визначення планових витрат на поточний ремонт будинку;
- визначення обов'язкових платежів та відрахувань;
- визначення підрахунків на капітальний ремонт;
- інші витрати, затверджені загальними зборами.

Організація об'єктного планування й обліку доходів і витрат при управлінні багатоквартирним будинком повинна базуватися на принципах бюджетування, орієнтованого на результат.

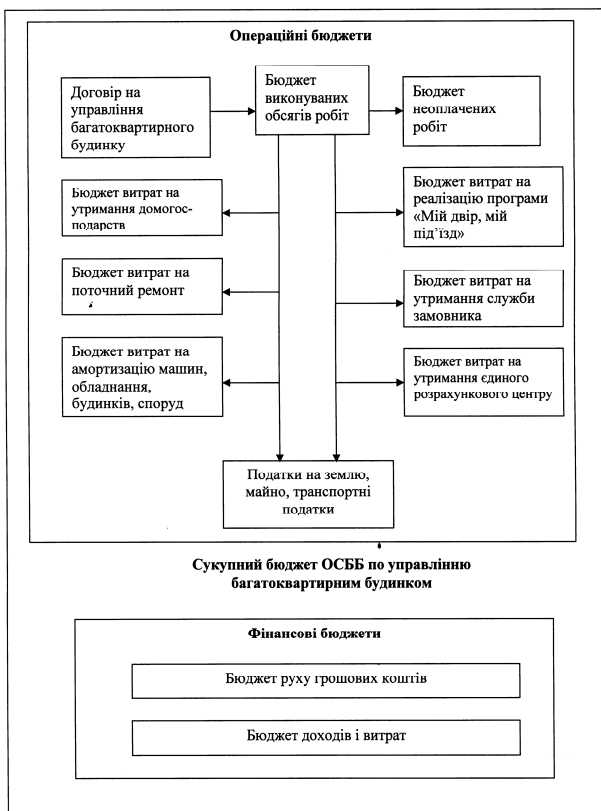
Бюджетування, орієнтоване на результат – це метод планування й контролю за виконанням бюджету управління багатоквартирним будинком, що забезпечує розподіл фінансових ресурсів за цілями і завданнями діяльності ОСББ. Бюджет ОСББ являє собою кількісний план у грошовому вираженні, підготовлений і прийнятий для визначення періоду і звичайно відображає плановану величину доходу, що повинна бути досягнута й витрати, які повинні бути понесені протягом цього періоду, а також капітал, який необхідно залучити для виконання робіт.

На нашу думку, доцільним є об'єднання сукупного бюджету ОСББ у дві групи: операційні й фінансові (рисунок). До першої групи відноситься визначення поточних витрат ОСББ, диференційованих за елементами витрат, які відповідають виконаним обсягам робіт і послуг. До другої групи відносяться показники фінансових результатів – рентабельність, структура джерел коштів для фінансування робіт, що в конкурентних умовах функціонування ОСББ є важливим при прийнятті збалансованих рішень.

Запропоноване нами пооб'єктне управління багатоквартирними будинками базується на сполученні нормативного планування витрат на 1 м<sup>2</sup> загальної площі з бюджетуванням, орієнтованим на кінцевий результат, що дозволить не лише скоротити витрати, а й надати за ті ж гроші якісніші послуги.

Перехід до залучення керуючої компанії до управління багатоквартирним будинком на конкурсній основі має здійснюватися з пара-

лельним створенням ефективного механізму моніторингу якості наданих житлово-комунальних послуг і робіт.



Структура сукупного бюджету ОСББ

1. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку ЖКГ на 2004-2010 рр.: Закон України від 24 червня 2004 р. №1869-IV.

2. Кириллова А.Н. Управление многоквартирными домами: задачи и методы реализации // Информационный журнал «Реформа ЖКХ». – 2005. – №3. – С.36-41.

3. Титяев В.И., Чистякова И.А. К вопросу о реформировании жилищно-коммунального хозяйства // Коммунальное хозяйство городов.: Науч.-техн. сб. Вып.41. – К.: Техніка, 2002. – С.85-87.

4. Юрєва Т.П. О реформировании жилищно-коммунального хозяйства Украины // Сб. науч. трудов. «Проблемы теории и практики региональной экономики». Вып.4. – М.: ИРЭИ, 2002. – С.489-499.

*Отримано 14.02.2006*