

УДК 332.8

**Коненко В.В.**  
*кандидат економічних наук,  
старший викладач кафедри економіки підприємств,  
бізнес-адміністрування та регіонального розвитку  
Харківського національного університету міського господарства  
імені О.М. Бекетова*

## **ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ СТИМУЛЮВАННЯ РЕСУРСОЗБЕРЕЖЕННЯ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСІ УКРАЇНИ**

У статті досліджено методичні та методологічні аспекти організаційно-економічного механізму управління житлово-комунального господарства. Визначена структура вартості ресурсів у вартості ЖКП. Обґрунтована необхідність в стимулюванні ресурсозбереження в ЖКК. Визначені основні причини високої ресурсоємності в Україні. Проаналізовано ресурсоємність валового внутрішнього продукту деяких держав. Визначено етапи реалізація стимулювання ресурсозбереження в ЖКК. Виділено основні складові для реалізації програми стимулювання ресурсозбереження в ЖКК. Розглянуто варіант стимулювання ресурсозбереження за допомогою реалізації проекту з ресурсозбереження. Розроблено механізм стимулювання ресурсозбереження суб'єктів ЖКК. Визначено економічний ефект від заходів з ресурсозбереження з впровадженням приладового обліку споживаних ресурсів. Визначено чистий дохід від реалізації програми стимулювання ресурсозбереження для керуючої житлової організації.

**Ключові слова:** житлово-комунальний комплекс, ресурсозбереження, механізм, стимулювання, управління, ефективність.

### **Коненко В.В. ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА СТИМУЛИРОВАНИЯ РЕСУРСОБЕРЕЖЕНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОМУНАЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ УКРАИНЫ**

В статье исследованы методические и методологические аспекты организационно-экономического механизма управления жилищно-коммунального хозяйства. Определена структура стоимости ресурсов в стоимости ЖКУ. Обоснована необходимость в стимулировании ресурсосбережения в ЖКК. Определены основные причины высокой ресурсоемкости в Украине. Проанализирована ресурсоемкость валового внутреннего продукта некоторых государств. Определены этапы реализации стимулирования ресурсосбережения в ЖКК. Выделены основные составляющие для реализации программы стимулирования ресурсосбережения в ЖКК. Рассмотрен вариант стимулирования ресурсосбережения посредством реализации проекта по ресурсосбережению. Разработан механизм стимулирования ресурсосбережения субъектов ЖКХ. Определен экономический эффект от мероприятий по ресурсосбережению с использованием приборного учета потребляемых ресурсов. Определены чистый доход от реализации программы стимулирования ресурсосбережения для управляющей жилищной организации.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальный комплекс, ресурсосбережения, механизм, стимулирования, управления, эффективность.

### Konenko Vitalina. FORMATION OF MECHANISM OF STIMULATION OF RESOURCE SAVINGS IN THE HOUSING AND MUNICIPAL COMPLEX OF UKRAINE

The article deals with methodological and methodological aspects of the organizational and economic mechanism of management of housing and communal services. The structure of the cost of resources in the cost of housing and communal services is determined. The necessity to stimulate resource saving in the HMC is substantiated. The main causes of high resource intensity in Ukraine are determined. The resource intensity of the gross domestic product of some states is analyzed. Stages of realization of stimulation of resource saving in the housing and communal services are defined. The main components for realization of the program of stimulation of resource saving in the housing and communal services are outlined. The variant of stimulation of resource saving by means of realization of the project on resource saving is considered. The mechanism of stimulation of resource saving of housing and communal entities subjects is developed. The economic effect from resource saving measures is determined using the instrumental accounting of consumable resources. The net income from the implementation of a resource-saving incentive program for a management housing organization is defined.

**Keywords:** housing and communal complex, resource saving, mechanism, stimulation, management, efficiency.

**Постановка проблеми.** Житлово-комунальний комплекс (ЖКК) – виробничо-господарський багатопрофільний і багатофункціональний комплекс, який виконує різні види робіт і надає житлово-комунальні послуги з метою забезпечення задоволення потреб, що відповідають сучасному життєвому рівню населення.

Муніципальний житлово-комунальний комплекс (далі – муніципальний ЖКК), один з елементів ЖКГ, – виробничо-господарський багатопрофільний і багатофункціональний комплекс, який виконує різні види робіт і надає житлово-комунальні послуги з метою забезпечення задоволення потреб, що відповідають сучасному життєвому рівню населення конкретного муніципального освіти.

Незважаючи на тривалий період реформування ЖКГ України і значні зміни механізмів управління житлово-комунальним комплексом, залишається проблемою низька якість і ефективність ЖКП.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженнями різних аспектів формування організаційно-економічного механізму управління муніципальним житлово-комунальним комплексом займаються українські, російські та зарубіжні вчені, в працях яких закладені теоретичні та методологічні основи даної проблеми в області: формування і вдосконалення механізмів управління житлово-комунальним комплексом (Є.Ю. Фаєрман, Н.Г. Хачатрян, М.Д. Шапіро, А.Л. Шушарин та ін.); надання житлово-комунальних послуг в муніципальних утвореннях (Ю.Г. Ветров, Д.В. Ліфшиц та ін.); організаційних форм житлово-комунальних комплексів (Н.П. Бочаров, А.І. Дєєва, Л.Н. Мастєрова та ін.); підвищення ефективності житлово-комунальних послуг за допомогою реалізації програм з ресурсозбереження (Є.Ю. Фаєрман, С.В. Хачатрян та ін.); соціальної значимості житлово-комунальних послуг (С.Б. Сиваєв, С.Г. Певницький та ін.).

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Незважаючи на наявність великої кількості робіт і публікацій в області ресурсозбереження в житлово-комунальному комплексі України [1–5], невирішеними залишаються проблеми формування організаційно-економічного механізму управління

житлово-комунальним комплексом з урахуванням демонополізації житлово-комунальної сфери.

**Метою роботи** є дослідження методичних і методологічних аспектів організаційно-економічного механізму управління житлово-комунальним комплексом, спрямованого на підвищення якості житлово-комунальних послуг та ефективності функціонування житлово-комунального господарства, і розробка механізму стимулювання ресурсозбереження в житлово-комунальному комплексі України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ресурсозбереження – сукупність заходів щодо ощадливого та ефективного використання фактів виробництва (капіталу, землі, праці). Воно забезпечується за допомогою використання ресурсо- та енергозберігаючих технологій, зниження фондочисельності продукції, підвищення продуктивності праці, скорочення витрат живої і матеріалізованої праці, підвищення якості продукції, раціонального застосування праці менеджерів і маркетологів та ін.; сприяє зростанню ефективності економіки, підвищенню її конкурентоспроможності. Наприклад, вартість ресурсів у вартості ЖКП становить 82,2%, тобто заходи щодо ресурсозбереження приведуть до істотного зниження вартості ЖКП (рис. 1).

В даний час необхідність в стимулюванні ресурсозбереження в ЖКК є дуже гострою проблемою, вирішення якої призведе до підвищення ефективності всієї економіки в цілому. Впровадження ресурсозбереження допоможе раціонально використовувати ресурси, спрямовані на постачання великих територій [6].

Основними причинами високої ресурсоемності в Україні є:

- структура економіки з високою часткою ресурсоемних виробництв (більше 60% промисловості) і відносно малою часткою в структурі ВВП сфери послуг, що має низьку ресурсоемність;
- наявність значного обсягу застарілого технологічного обладнання. Існуючий стан економіки України представлено в табл. 1-2.

Виходячи з цього, можна зробити висновок про необхідність дотації держави в будівництві енергозберігаючого житла або розробка інвестиційного проекту для мотивації енергозбереження суб'єктів ЖКК.

Ресурсозбереження обов'язково має відбуватися на всіх рівнях ЖКГ загалом програм з впровадження ресурсозбереження, відповідно відсутній і досвід реалізації таких програм. Необхідна реалізація стимулювання ресурсозбереження в ЖКК за такими етапами:

- проведення енерго-ресурсоаудиту об'єктів ЖКК;
- впровадження обліку використання природних ресурсів;



Рис. 1. Вартість ресурсів у вартості ЖКП

– розподіл економічного ефекту між власниками ЖКК, керуючими житловими організаціями;  
 – розподіл керуючої житловою організацією прибутку на сервісне обслуговування і створення Фонду заробітної плати свого нового підрозділу – відділу технічного аудиту.

Формування економічної мотивації ресурсозбереження всіх суб'єктів ЖКК важливо для підвищення ефективності організаційно-економічного механізму управління ЖКК в цілому [7].

Комплексне вирішення проблеми ресурсозбереження полягає в проведенні заходів по оптимізації обліку ресурсоспоживання і направленні отриманої економії від виконання цих заходів на вдосконалення процесу ресурсоспоживання і зниження подальших вкладень в стимулювання ресурсозбереження. Слід зазначити, що схема мотивації ресурсозбереження повинна подолати практику незацікавленості споживачів ЖКП в ресурсозбереженні [8]. У ЖКК потрібно віддати перевагу тривалим договірним відносинам між керуючою житловою організацією та власниками об'єктів житлового фонду. При укладанні тривалого договору на управління житловим фондом керуюча житлова організація буде зацікавлена в зниженні втрат і мотивована до ресурсозбереження, що призведе до накопичення зекономлених коштів. Дані кошти можна розподілити на модернізацію житлового фонду.

Таким чином, різниця між платежами споживачів ЖКП до і після впровадження проекту з ресурсозбереження є безпосереднім інвестиційним ресурсом, спрямованим на стимулювання ресурсозбереження. Формування економічної мотивації ресурсозбереження за допомогою проведення проекту з ресурсозбереження є чинником, що підвищує ефективність всього організаційно-економічного механізму управління ЖКК [9].

Даний фактор є важливим для формування професійного середовища управління житловим фондом. Можливість розподілу фінансових ресурсів керуючої житлової організації дає можливість вибору заходів з управління житловим фондом. Це буде сприяти оптимізації структури ЖКП і зниженню їх вартості.

Необхідними компонентами стимулювання ресурсозбереження в ЖКК є:

- формування економічної мотивації суб'єктів ЖКК;
- створення конкурентного середовища в житловому секторі;
- моніторинг та оцінка діяльності ринку ЖКП;
- технічна підтримка процесу стимулювання ресурсозбереження [10].

Виділимо основні складові для реалізації програми стимулювання ресурсозбереження в ЖКК:

- формування мотивації ресурсозбереження суб'єктів ЖКК за допомогою економічних механізмів;
- створення системи ефективних договірних відносин між суб'єктами ЖКК, яка дозволить створити основу взаємодії між суб'єктами житлового сектора, а також забезпечить контроль за використанням прописаних в договорах зобов'язань;
- формування професійного ринку з управління об'єктами ЖКК;
- обов'язкова наявність пункту про ресурсозбереження та заходи по заохоченню ресурсозбереження в договорі управління об'єктами ЖКК;
- раціоналізація ресурсоспоживання, виходячи з результатів заходів з ресурсозбереження.

Розглянемо варіант стимулювання ресурсозбереження за допомогою реалізації проекту з ресурсозбереження. Даний варіант можливий при дії довго-

Таблиця 1  
**Ресурсоемність валового внутрішнього продукту деяких держав (% щодо енергоемності ВВП)**

США	14%
Бразилія	21%
Індія	33%
Китай	45%
Казахстан	81%
Україна	105%

Таблиця 2  
**Потенціал ресурсозбереження в економіці України, %**

Сільське господарство	3%
Транспорт	6%
Житлово-комунальне господарство	26%
Промисловість та будівництво	32%
Паливно-енергетичний комплекс	33%

строкового договору (термін договору більше терміну проекту з ресурсозбереження) управління об'єктами ЖКК між власниками цих об'єктів і керуючими житловими організаціями.

При реалізації даного варіанту кожен суб'єкт ЖКК мотивований на максимальну економію коштів, що отримується від заходів з ресурсозбереження, так як дана економія розподіляється між суб'єктами ЖКК. Мотивація керуючої житлової організації полягає в отриманні результатів від проведення заходів з ресурсозбереження, що сприяє зменшенню потреби в ресурсах.

Таким чином, керуюча житлова організація оптимізує режими споживання ресурсів і впроваджує заходи щодо скорочення втрат даних ресурсів і акумуляції грошового еквівалента цих втрат в середньостроковий фінансовий потенціал.

Розглянемо запропонований вище варіант докладніше.

Фактична оплата за споживання ресурсів, що віддається керуючою житловою організацією ресурсопостачальним організаціям:

$$C = C_c \times T, \quad (1)$$

де  $C_c$  – величина витрат ресурсу згідно приладу обліку ресурсу;

$T$  – встановлена територіальним підрозділом служби з тарифів величина тарифу на даний ресурс, грн.

Економія, виходячи зі зменшення платежів за ресурс щодо базового рівня фінансування  $F_b$ , складає:

$$E = F_b - C. \quad (2)$$

До проведення заходів щодо впровадження приладового обліку всіх спожитих ресурсів базовий рівень фінансування керуючою житловою організацією на виплати спожитих ресурсів становив:

$$F_b = C_{ob} \times T, \quad (3)$$

де  $C_{ob}$  – нормована величина ресурсоспоживання.

З урахуванням запланованих результатів проведення процесу стимулювання ресурсозбереження закладається рівень фінансування керуючою житловою організацією оплати спожитих ресурсів:

$$F_s = C_{os} \times T, \quad (4)$$

де  $C_{os}$  – нормована величина ресурсоспоживання після проведення процесу стимулювання ресурсозбереження.

Звісно, що  $C_c < C_{os} < C_{ob}$ , інакше не буде мотивації керуючої житлової організації до ресурсозбереження.

Економічний ефект від зменшення платежів складається з двох складових:

1. економічний ефект від заходів щодо впровадження приладового обліку споживаних ресурсів  $E_C$ ;

2. економічний ефект від заходів з ресурсозбереження  $E_E$  (величина постійна протягом дії договору управління об'єктами житлового фонду).

$$E_C = (C_{OB} - C_{C2}) \times T, \quad (5)$$

де  $C_{C2}$  – величина витрат ресурсів відповідно до показань приладів обліку за 2-й рік реалізації проекту стимулювання ресурсозбереження без результатів теплозахисних заходів.

Заходи щодо ресурсозбереження слід починати в третій рік реалізації проекту. Економічний ефект, отриманий в ході проведення даних заходів:

$$E_E = E - E_C. \quad (6)$$

У свою чергу загальний економічний ефект потрібно пропорційно розподілити між власниками об'єктів ЖКК, керуючими житловими організаціями, ресурсопостачаючими і обслуговуючими підприємствами (прилади обліку будуть обслуговуватися спеціалізованими обслуговуючими організаціями).

Таким чином:

$$E = E_P + E_M + E_R, \quad (7)$$

де  $E_P$  – економія, яку направляють власникам об'єктів ЖКК;

$E_M$  – економія, що залишається у керуючих житлових організаціях;

$E_R$  – економія для ресурсопостачаючих і обслуговуючих організацій.

$$E_P = F_B - F - E_R, \quad (8)$$

де  $F$  – рівень фінансування оплати ресурсоспоживання до заходів щодо впровадження більш високласного приладового обліку. Економічний ефект для керівників житлових організацій становить:

$$E_M = E - E_P - E_R. \quad (9)$$

Слід зазначити, що в 2-й рік реалізації програми стимулювання ресурсозбереження у суб'єктів ЖКК зниження ресурсоспоживання буде відбуватись за рахунок впровадження приладового обліку всіх спожитих ресурсів.

На 3-й рік реалізації програми стимулювання ресурсозбереження керуючої житлової організації слід здійснювати заходи щодо фінансової підтримки проекту ресурсозбереження. Економічний ефект від проведення даних заходів:

$$E_1 = C_{C2} \times T - C_1 \times T_1, \quad (10)$$

де  $C_1$  – величина витрат ресурсів після 3-го року процесу стимулювання ресурсозбереження в ЖКК.

Чистий дохід від реалізації програми стимулювання ресурсозбереження для керуючої житлової організації:

2-й рік реалізації проекту:

$$D_M = x_1 \times F_B - C, \quad (11)$$

де  $x_1$  – частка власників об'єктів ЖКК з оплати ЖКП;

3-й рік реалізації проекту –  $i$ -ий рік (рік закінчення проекту ресурсозбереження):

$$D_M = x_1 \times F_B - C + x_2 \times E_1 - I, \quad (12)$$

де  $x_2$  – частка керуючої житлової організації в економії від проведення інвестиційних заходів;

$I$  – безпосередні фінансові витрати керуючої житлової організації;

$i$ -ий рік і надалі:

$$D_M = x_1 \times F_S - C + x_2 \times E_1. \quad (13)$$

Економічний ефект для власників об'єктів ЖКК становить:

$$E_P = E - E_R - D_M - S, \quad (14)$$

де  $S$  – постійна величина, що виділяється для економічної мотивації керуючої житлової організації. Вона становить:

$$S = x_3 \times (E - E_R), \quad (15)$$

де  $x_3$  – частка від загального обсягу економії (за вирахуванням витрат на обслуговування приладового обліку), що виділяється для економічної мотивації керуючої житлової організації.

**Висновки.** Виходячи з вищевикладеного, для досягнення поставленого завдання стимулювання ресурсозбереження в ЖКК необхідно практично реалізувати запропонований варіант процесу стимулювання. В результаті буде вдосконалено організаційно-економічний механізм управління ЖКК в цілому, а також оптимізовані його складові – договірні відносини і конкурентне середовище в ЖКК України.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

- Бессонова О. Мониторинг жилищной реформы: от приватизации к новой модели управления / О. Бессонова, С. Кирдина // ЭКО. 1996. № 9. С. 120–127.
- Аксенов Л.Ф. Реформирование жилищно-коммунального комплекса на современном этапе / Л.Ф. Аксенов, И.А. Бодырева. Ростов-на-Дону: Книга, 2002. 208 с.
- Гаямов Ю.Ю. Реформирование системы регулирования жилищно-коммунального хозяйства города в условиях рынка / Ю.Ю. Гаямов, В.К. Попов, А.Л. Шушарин. Томск, 1998. 264 с.
- Додатенко Т. Реформа жилищно-коммунального комплекса / Т. Додатенко, В. Пчелкин, Л. Арцишевский // Экономист. 2002. № 8. С. 59–66.
- Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития / Н.В. Васильева. СПб.: СПбГИЭУ, 2002. 276 с.
- Методы анализа и моделирования процессов внедрения современных технологий в управлении жилищным фондом / С.Р. Хачатрян, Е.Ю. Фаерман, Н.В. Королева, М.В. Пинегина // Аудит и финансовый анализ. 2002. № 4. С. 11–15.
- Петрова Е.Ф. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда / Е.Ф. Петрова, М.Д. Шапиро. М., 2002. 92 с.
- Зотов В.Б. Система муниципального управления: учебник для вузов / В.Б. Зотов. М.: ОЛМА-ПРЕСС, 2006. 624 с.
- Ершова С.А. Проблемы управления собственностью жилищного сектора сферы городов / С.А. Ершова. СПб., 1999. 171 с.
- Кульман А. Экономические механизмы / А. Кульман. М.: Прогресс, 1993. 192 с.