

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА»**

МОРОЗ НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

УДК 332.871 (477)

РОЗВИТОК СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ В УКРАЇНІ

Спеціальність 08.00.03 – економіка та управління національним господарством

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня

кандидата економічних наук

Львів – 2016

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі фінансів у Національному університеті «Львівська політехніка» Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
АЛЕКСЄЄВ ІГОР ВАЛЕНТИНОВИЧ,
Національний університет «Львівська політехніка»,
завідувач кафедри фінансів

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
БУБЕНКО ПАВЛО ТРОХИМОВИЧ,
Північно-Східний науковий центр НАН і МОН
України, директор

кандидат економічних наук
АПОСТОЛЮК ОКСАНА ЗІНОВІЙВНА,
Тернопільський національний економічний
університет, доцент кафедри менеджменту та
публічного управління

Захист відбудеться «3» жовтня 2016 р. о 11.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 35.052.03 у Національному університеті «Львівська політехніка» (79013, м. Львів, вул. С. Бандери, 12, IV н.к., ауд. 209-А).

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного університету «Львівська політехніка» (79013, м. Львів, вул. Професорська, 1).

Автореферат розісланий «1» вересня 2016 р.

Учений секретар спеціалізованої
вченої ради, к.е.н., доцент

Завербний А.С.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Проблема утримання наявного житлового фонду в належному стані, його ефективна експлуатація, збереження та розвиток залишається на сьогодні невирішеною. Незадовільний технічний стан значної частини житлового фонду країни, низька енергоефективність багатоквартирних житлових будинків, пасивне ставлення співвласників до їх спільного майна є перешкодою на шляху до ефективного розвитку суспільства.

Внаслідок приватизації житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках виникла необхідність пошуку оптимальної схеми управління об'єктами, які перейшли у власність декількох власників, і правового регулювання відносин між співвласниками спільного майна. Ця проблема сьогодні є актуальною для всіх міст України. Без впровадження ефективної системи управління житловим фондом ситуацію докорінним чином виправити неможливо, оскільки саме професійне управління може забезпечити належне планування необхідних заходів, визначення джерел їх фінансування, залучення інвестицій та ефективне використання наявних ресурсів для збереження і розвитку житлового фонду України.

Функції управління та індикатори діяльності суб'єктів господарювання досліджували Г.М. Захарчин, О.Є. Кузьмін, О.Г. Мельник, Й.М. Петрович, Н.І. Чухрай та ін. Проблеми економічного розвитку секторів національної економіки вивчали М.І. Бублик, О.В. Пирог, Ж.В. Поплавська, Л.О. Шкварчук та ін.

На сьогодні проблемам ефективності управління житловим фондом присвячено наукові праці І.В. Алексєєва, О.З. Апостолук, А.В. Бабак, Ю.Б. Баклагова, О.М. Білянського, В.І. Бригілевича, П.Т. Бубенко, К.О. Витрищук, З.В. Гончарової, Є.М. Гелевері, О.В. Димченко, В.М. Кузьміна, Л.В. Левковської, Ю.М. Манцевича, Т.Г. Молодченко, Н.Ю. Мущинської, Н.І. Олійник, Г.І. Онищука, К.В. Процак, Г.М. Семчука, Т.В.Сердюк, А.Л. Шутенка, С.Ю. Юр'євої та ін.

Наукові здобутки цих та інших учених мають важливе значення, проте проблема реформування системи управління житловим фондом залишається невирішеною та потребує подальшого дослідження. Зауважимо, що лише деякі аспекти зазначеної проблеми висвітлено в окремих наукових публікаціях економічного профілю, серед яких: теоретичний зміст поняття «управитель», модель управління житловим фондом, порівняння різних форм управління багатоквартирним будинком. Відсутність моделі впровадження системи професійного управління житловим фондом перешкоджає формуванню конкурентного ринку послуг з управління житловим фондом, розвитку малого та індивідуального підприємництва у цій сфері.

Вищевикладене доводить актуальність проблеми розвитку системи управління житловим фондом в Україні, що і зумовило вибір теми дисертаційної роботи, її мети і завдань.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертації відповідає науковому напряму кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка». Дисертація виконана в межах науково-дослідної роботи «Проблеми управління процесами капіталізації в умовах інноваційного розвитку підприємств» (номер державної реєстрації 0112U000799) при написанні Розділу 2

«Формування інструментарію оцінювання капіталізації підприємств в умовах інноваційної діяльності», підрозділу 2.3 «Оцінювання ефективності управління житловим фондом» (акт впровадження від 02.06.2016 р.).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є розроблення теоретичних та прикладних засад розвитку системи управління житловим фондом.

Досягнення поставленої мети передбачає вирішення таких завдань:

- уточнити понятійно-категорійний апарат досліджуваної проблематики;
- здійснити класифікацію суб'єктів управління житловим фондом;
- розробити метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками;
- удосконалити модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем;
- розробити комплексний метод оцінювання ефективності управління житловим фондом;
- розробити модель впровадження системи професійного управління житловим фондом.

Об'єктом дослідження є система управління житловим фондом.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні засади формування та розвитку системи професійного управління житловим фондом.

Методи дослідження. Для досягнення встановленої мети та виконання визначених завдань у дисертаційній роботі використано такі методи наукового дослідження: порівняльного аналізу, синтезу, систематизації та узагальнення (для розкриття сутності і змісту базових категорій – п. 1.1, 1.2, 1.3, 2.1); методи групування, абстрагування та конкретизації (для уточнення і здійснення класифікаційних схем – п. 1.1, 1.2, 1.3, виокремлення етапів впровадження та функціонування системи професійного управління житловим фондом – п. 3.2); статистичний аналіз і метод порівняльної оцінки (для дослідження тенденцій розвитку житлового фонду та форм управління ним – п. 2.1, 2.2); експертні методи (для визначення вагомості критеріїв з метою оцінювання форм управління багатоквартирним будинком – п. 2.2); анкетування (для дослідження якості послуг з управління та утримання об'єктів житлового фонду – п. 2.3, 3.2); формалізації, системно-цільового та ситуаційного аналізу (для побудови схем взаємовідносин між суб'єктами управління житловим фондом, моделі професійного управління багатоквартирним будинком – п. 2.2, розділ 3); аналізу ієрархій (для вибору претендента для виконання обов'язків професійного управителя – п. 3.2); наукової ідентифікації, аналітичної обробки фактичних матеріалів, статистичного, зіставно-порівняльного аналізу літературних джерел – для досягнення достовірності отриманих результатів.

Інформаційною базою дослідження є праці вітчизняних і зарубіжних науковців; законодавчі та нормативно-правові акти; матеріали періодичних видань; матеріали Державної служби статистики України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України; результати наукових досліджень автора.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробленні теоретичних положень і наданні практичних рекомендацій щодо розвитку системи управління житловим фондом, а саме:

вперше:

- розроблено модель впровадження системи професійного управління житловим фондом, яка передбачає виконання сукупності взаємопов'язаних етапів і заходів та сприятиме формуванню реальних договірних відносин на ринку управління житловим фондом, розвитку конкуренції у цій сфері;

удосконалено:

- модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем, яка, на відміну від існуючих, відображає повноту та характер взаємозв'язків між суб'єктами;

отримали подальший розвиток:

- тлумачення понять «система управління житловим фондом», «суб'єкт управління житловим фондом» та «управитель», які, на відміну від існуючих трактувань, акцентують увагу на досягненні основної мети системи управління житловим фондом;
- класифікація суб'єктів управління житловим фондом, що, на відміну від наявних, дозволяє класифікувати їх за характером зв'язків на суб'єкти безпосередньої взаємодії та опосередкованої взаємодії;
- метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками, який, на відміну від існуючих, дозволяє обґрунтувати найоптимальнішу форму професійного управління житловим фондом за запропонованими критеріями;
- метод оцінювання ефективності системи управління житловим фондом, який, на відміну від існуючих методів, передбачає комплексне оцінювання рівня досягнення встановлених цілей системи управління житловим фондом і ґрунтується на комплексному розрахунку рентабельності діяльності управителя, рівня його соціальної відповідальності та індексу зміни технічного стану об'єкту житлового фонду.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що розроблено модель впровадження системи професійного управління житловим фондом, метод оцінювання ефективності цієї системи.

Прикладне значення результатів досліджень підтверджене їх використанням для розроблення проекту Стратегії розвитку житлово-комунального господарства Львівської області до 2020 року (довідка про впровадження результатів наукових досліджень № 01/9-02-2013 від 03.06.2016 р.). Окремі положення дисертації пройшли апробацію та практичне впровадження у діяльність ТзОВ «Управляюча компанія «Управитель» (довідка № 4 від 03.06.2016 р., м. Львів).

Отримані результати дисертаційної роботи впроваджено у навчальний процес Національного університету «Львівська політехніка» та застосовуються під час викладання дисциплін «Фінанси, гроші та кредит» (напрямок підготовки 6.030601 «Менеджмент») і «Підприємництво та менеджмент» (напрями підготовки 6.040301 – «Прикладна математика», 6.040302 – «Інформатика» та 6.040204 – «Прикладна фізика») (довідка про впровадження результатів дисертаційної роботи № 67-01-825 від 19.04.2016 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею. Усі наукові результати, викладені у роботі, отримані автором особисто. З наукових

праць, написаних у співавторстві, в дисертації використано лише ті ідеї та положення, що становлять індивідуальний внесок автора.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та результати дисертаційної роботи розглянуто та схвалено на науково-практичних конференціях та семінарах: 1) міжнародних: «Наука і вища освіта» (м. Запоріжжя, 17-18 травня 2007 р.), «Актуальні проблеми економіки та менеджменту: теоретичні і практичні аспекти» (м. Хмельницький, 3-5 червня 2010 р.), «Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку» (м. Макіївка, 22 квітня 2011 р.), «Сучасні тенденції в економіці та управлінні: новий погляд» (м. Запоріжжя, 10-11 квітня 2015 р.), «Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі» (м. Харків, 26-28 травня 2015 р.); «Управління економічними процесами на макро- і мікрорівні: проблеми та перспективи вирішення» (м. Львів, 14-15 квітня 2016 р.); 2) всеукраїнських: «Інтелектуальний потенціал молоді в науці і практиці», (м. Хмельницький, 24 травня 2007 р.); 3) науково-практичних: «Проблеми та перспективи розвитку економіки і підприємництва та комп'ютерних технологій в Україні» (м. Львів, 31 березня – 5 квітня 2014 р.), а також на наукових семінарах кафедри фінансів Національного університету «Львівська політехніка».

Публікації. За темою дисертаційної роботи опубліковано 16 наукових праць (з них 12 одноосібно). У наукових фахових виданнях України представлено 7 статей, з яких 3 статті у виданнях, які включені до міжнародних наукометричних баз даних, 1 стаття в іноземному науковому періодичному виданні, 1 стаття у виданні, яке включено до наукометричних баз даних, 7 тез доповідей науково-практичних конференцій. Загальний обсяг публікацій становить 6,1 друк. арк., з яких 5,8 друк. арк. особисто належать автору.

Обсяг і структура роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Основний зміст дисертаційної роботи викладений на 185 сторінках. Робота містить 40 рисунків, 11 таблиць, 8 додатків, список використаних джерел із 203 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, визначено мету і завдання, об'єкт, предмет, теоретичну та методологічну базу дослідження, розкрито наукову новизну та практичну цінність одержаних результатів, наведено форми їх апробації та використання.

У **першому розділі «Теорія та практика функціонування і розвитку системи управління житловим фондом»** досліджено значення категорії «система управління», запропоновано визначення терміну «система управління житловим фондом», визначено основну мету, цілі і завдання системи управління житловим фондом, наведено класифікацію суб'єктів управління житловим фондом, запропоновано визначення поняття «суб'єкт управління житловим фондом», удосконалено поняття «управитель» та проведено класифікацію проблем, що перешкоджають ефективному розвитку житлового господарства.

Узагальнюючи трактування науковцями категорії «система управління», запропоновано авторське визначення поняття «система управління житловим

фондом», а саме: сукупність форм і засобів впливу суб'єктів управління житловим фондом на об'єкти з метою досягнення економічної, соціальної і технологічної цілей та виконання відповідних їм завдань. Основною метою системи управління житловим фондом є ефективне використання й утримання житлового фонду та забезпечення комфортності проживання громадян. Визначено, що система управління житловим фондом повинна спрямовуватися на досягнення таких цілей: економічної – ефективне використання коштів споживачів на утримання та поліпшення житлового фонду; соціальної – максимальне задоволення потреб споживачів житлово-комунальних послуг і технологічної цілі – забезпечення підтримання та поліпшення технічного стану житлового фонду (рис. 1).



Рис. 1. Цілі та завдання системи управління житловим фондом

Примітка: розроблено автором

Окреслено коло суб'єктів управління житловим фондом та запропоновано класифікувати їх за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами на суб'єкти

безпосередньої взаємодії та суб'єкти опосередкованої взаємодії. До суб'єктів безпосередньої взаємодії належать такі учасники відносин на ринку надання послуг з управління житлом: споживачі та виконавці житлово-комунальних. Споживачів за способом споживання поділено на одноосібних і колективних. Виконавців житлово-комунальних послуг поділено за двома класифікаційними ознаками: 1) за видами послуг на виконавців житлових послуг і виконавців комунальних послуг; 2) за наявністю власних виробничих потужностей на таких, що мають власні виробничі потужності для надання житлово-комунальних послуг та таких, що не мають їх. До суб'єктів опосередкованої взаємодії належать органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які за обсягом владних повноважень поділено на загальнодержавного рівня управління, регіонального та місцевого.

У зв'язку з тим, що процес управління житловим фондом характеризується ієрархією рівнів управління і багатофункціональністю, запропоновано власне визначення поняття суб'єкта управління житловим фондом, як учасника відносин у сфері управління житловим фондом, який безпосередньо або опосередковано впливає на систему управління з метою забезпечення ефективного функціонування об'єкту (об'єктів) житлового фонду відповідно до його (їх) цільового призначення і збереження споживчих властивостей, а також на задоволення потреб споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості.

Аналізування законодавчих актів та літературних джерел показало недосконалість визначення поняття «управитель», тому пропонується комплексний підхід до цього терміну, який дає повну характеристику сфери його діяльності, акцентуючи увагу на досягненні основної мети системи управління житловим фондом, та встановлює вимогу ліцензування. Отже, управитель – це фізична особа – підприємець чи юридична особа, яка за договором з власником (співвласниками) здійснює управління об'єктом (об'єктами) житлового фонду для забезпечення його (їх) ефективного функціонування, збереження і відновлення споживчих властивостей та організацію забезпечення потреби споживачів у своєчасному отриманні житлово-комунальних послуг належної якості, а також має відповідний дозвіл/ліцензію на проведення такої діяльності.

Здійснене аналізування публікацій, які стосуються стану та проблемних питань галузі житлово-комунального господарства загалом та житлового господарства зокрема показав, що на сьогодні єдиної класифікації проблем управління галуззю не сформовано. Запропоновано класифікацію проблем, що перешкоджають ефективному розвитку житлового господарства. Проблеми пропонується поділяти на такі чотири групи: економічні, технічні, соціальні та інституційно-організаційні. Встановлено причинно-наслідкові зв'язки між проблемами функціонування системи управління житловим фондом.

У другому розділі «Аналізування стану та структури житлового фонду та форм управління ним» проаналізовано форми управління об'єктами житлового фонду, розроблено метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками, удосконалено модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем, розроблено комплексний метод оцінювання ефективності управління житловим фондом.

Аналізування житлового фонду в Україні показало, що фактично кожен четвертий мешканець міста проживає у житлових будинках, які вже вичерпали свій експлуатаційний ресурс та знаходяться у незадовільному технічному стані. Наявний житловий фонд потребує проведення значних обсягів робіт щодо його ремонту та реконструкції. Більша частина житлового фонду України перебуває в незадовільному технічному стані через недостатнє фінансування заходів щодо його утримання, зберігається тенденція передчасного старіння житлового фонду.

Здійснене аналізування стану запровадження форм господарювання у сфері управління житловим фондом, як альтернативи ЖЕКам, показало, що рівень конкуренції на ринку надання послуг з управління житлом залишається низьким. Зокрема, кількість створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на 01.07.2016 р. складає лише 13,6% від загальної кількості багатоквартирних будинків країни (рис. 2), а незначна кількість приватних підприємств і служб єдиного замовника, які надають послуги з управління та утримання житлового фонду, стали перехідним етапом до створення конкурентного ринку у цій сфері.

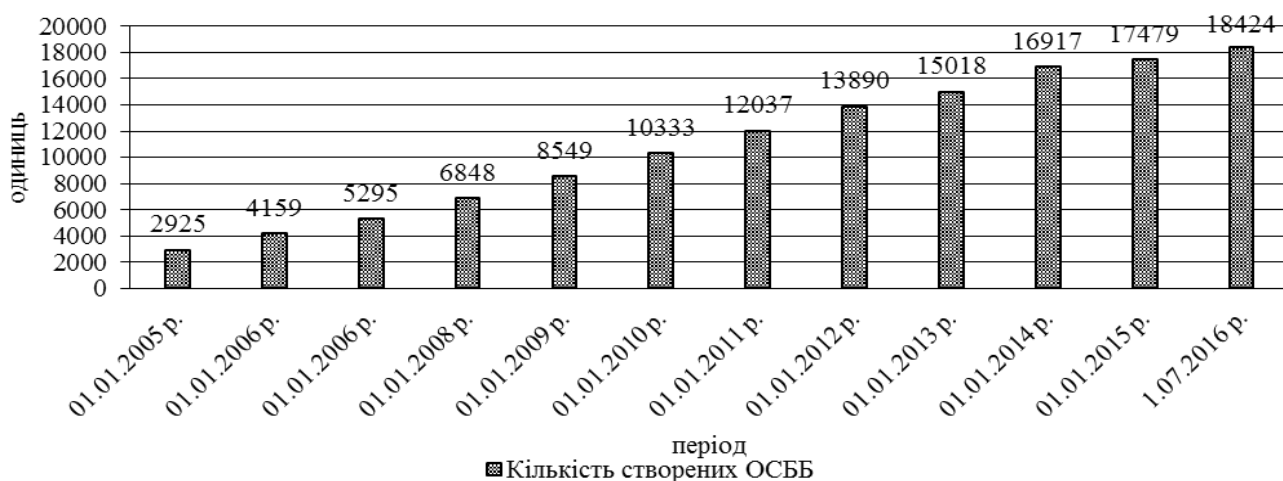


Рис. 2. Динаміка створених ОСББ в Україні у період від 01.01.2005р. до 01.07.2016р.
Примітка: складено автором на основі офіційної інформації Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

Аналізування форм управління об'єктами житлового фонду, до яких належать безпосереднє управління самими співвласниками без створення юридичної особи, безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ) і професійне управління на основі договору з управителем, а також проведення оцінювання цих форм розробленим методом за запропонованими критеріями показали, що найбільш ефективною формою управління багатоквартирними будинками є професійне управління на основі договору між співвласниками/ОСББ та управителем (табл. 1).

В основі розробленого методу є оцінювання форм управління багатоквартирним будинком на відповідність встановленим критеріям, кожному з яких експертною комісією надано певну вагомість. Кожній із альтернатив присуджується свій бал стосовно запропонованих критеріїв. Оцінювання пропонується здійснювати за трьохбальною шкалою: кількість балів – один (низька оцінка), два (середня оцінка) і три (висока оцінка). Таким чином, установлюються пріоритети у виборі альтернатив, а разом із ними і обґрунтованість в ухваленні оптимального рішення щодо вибору форми управління багатоквартирним будинком.

Оцінювання форм управління багатоквартирним будинком за встановленими критеріями

Критерії	Вагомість критеріїв	Оцінювання альтернатив					
		Безпосереднє управління співвласниками без створення юридичної особи		Безпосереднє управління зі створенням юридичної особи (ОСББ)		Професійне управління на основі договору з управителем	
		Оцінка	Зважена оцінка	Оцінка	Зважена оцінка	Оцінка	Зважена оцінка
Рівень платіжної дисципліни	0,1	1	0,1	2	0,2	3	0,3
Своєчасність реагування на потреби споживачів	0,1	1	0,1	1	0,1	3	0,3
Якість житлово-комунальних послуг	0,2	1	0,2	2	0,4	3	0,6
Якість управління	0,2	1	0,2	2	0,4	3	0,6
Розмір витрат управління	0,1	3	0,3	2	0,2	1	0,1
Інтенсивність залучення інвестицій	0,1	1	0,1	2	0,2	3	0,3
Ведення комерційної діяльності	0,1	1	0,1	1	0,1	3	0,3
Організаційна і управлінська стабільність	0,1	1	0,1	2	0,2	3	0,3
Разом	1	1,2		1,8		2,8	

Примітка: розроблено автором

Як видно з табл. 1, найкращим варіантом з точки зору запропонованих критеріїв оцінювання є третя альтернатива – професійне управління на основі договору з управителем (сумарна зважена оцінка становить 2,8). Вважаємо, що перевагами цієї форми управління є: висока ефективність та якість управління; прозорі договірні відносини між власником (співвласниками) і професійним управителем, а також між ОСББ і професійним управителем; можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов'язків за договором; прибутковий (комерційний) характер діяльності професійного управителя, що дає додаткові фінансові можливості для повного і своєчасного виконання управлінських функцій; орієнтованість на клієнта та інші.

Удосконалено модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем (рис. 3). За цією моделлю, згідно чинного законодавства, відносини між співвласниками регулюються статутом ОСББ, а відносини з управління – договором, укладеним між об'єднанням і управителем, умови якого повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого центральним органом виконавчої влади з питань ЖКГ. У роботі запропоновано укладення трьохстороннього договору між ОСББ, управителем та співвласниками. У такому разі управитель забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку відповідно до нормативних вимог і договору про надання послуг з управління, укладаючи від власного імені необхідні договори та контролюючи їх виконання: з виконавцями послуг з утримання і ремонту житлового фонду про виконання ремонтних робіт та надання окремих послуг; з виконавцями комунальних послуг про надання комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку. Окрім того, від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників управитель укладає з виконавцями комунальних послуг договори про

надання таких послуг співвласникам та контролює їх якість. За такої схеми здійснюється подвійний контроль за виконанням управителем договірних зобов'язань як зі сторони ОСББ, так і зі сторони співвласників. За запропонованою моделлю відносини співвласників у сфері отримання послуг з управління багатоквартирним будинком, комунальних та інших послуг обмежуються відносинами з управителем. І саме управитель несе відповідальність перед співвласниками за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків з управління, а також за ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості комунальних послуг, що надаються у багатоквартирному будинку за договорами, укладеними управителем від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників.

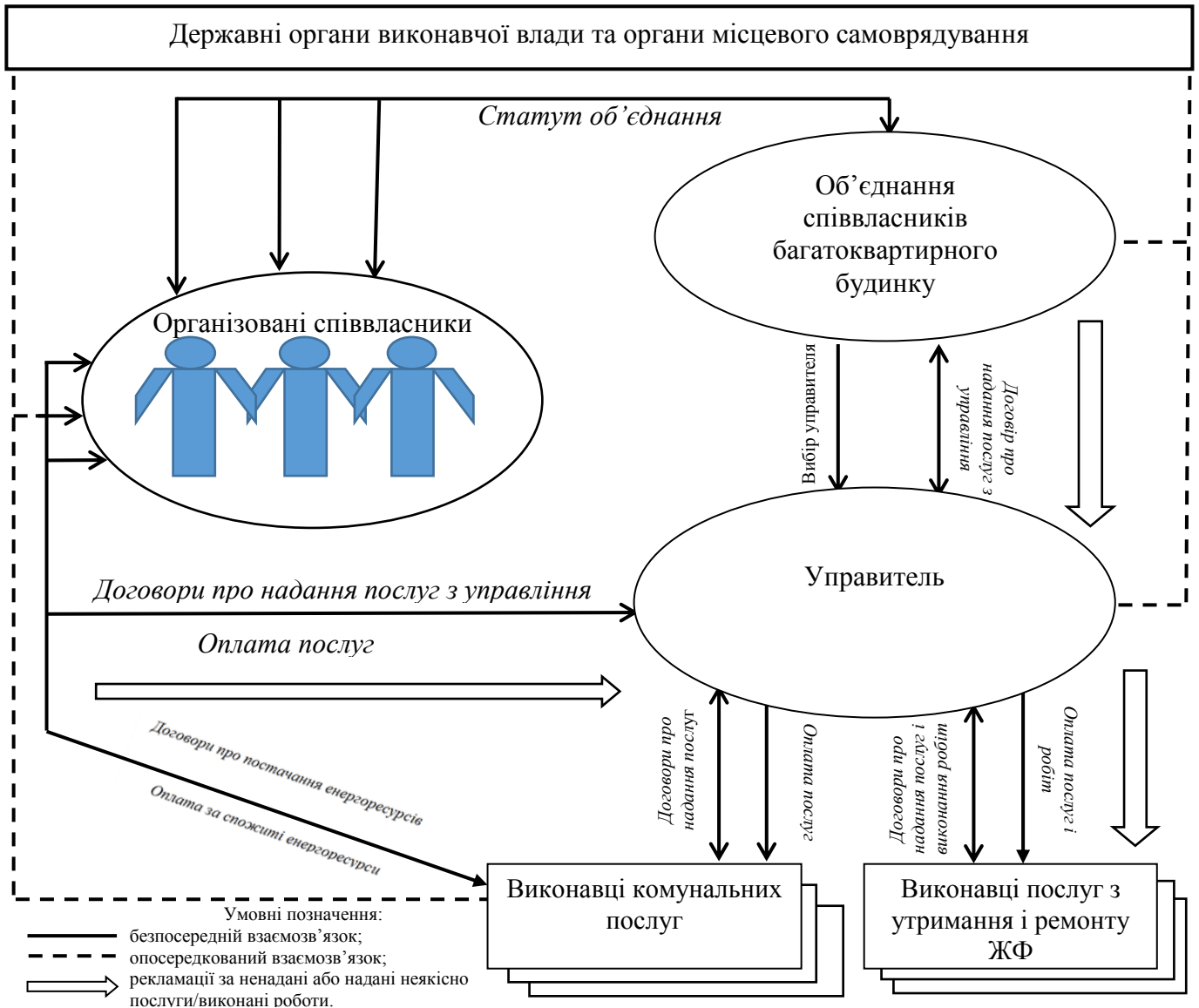


Рис. 3. Модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем

Примітка: удосконалено автором

За результатами аналізування праць науковців щодо ефективності управління виявлено, що не достатньо дослідженим залишається питання оцінювання ефективності управління житловим фондом. Враховуючи визначені цілі системи управління житловим фондом, розроблено комплексний метод оцінювання

ефективності управління, який включає три складові: економічну, соціальну та технологічну ефективність (рис. 4).

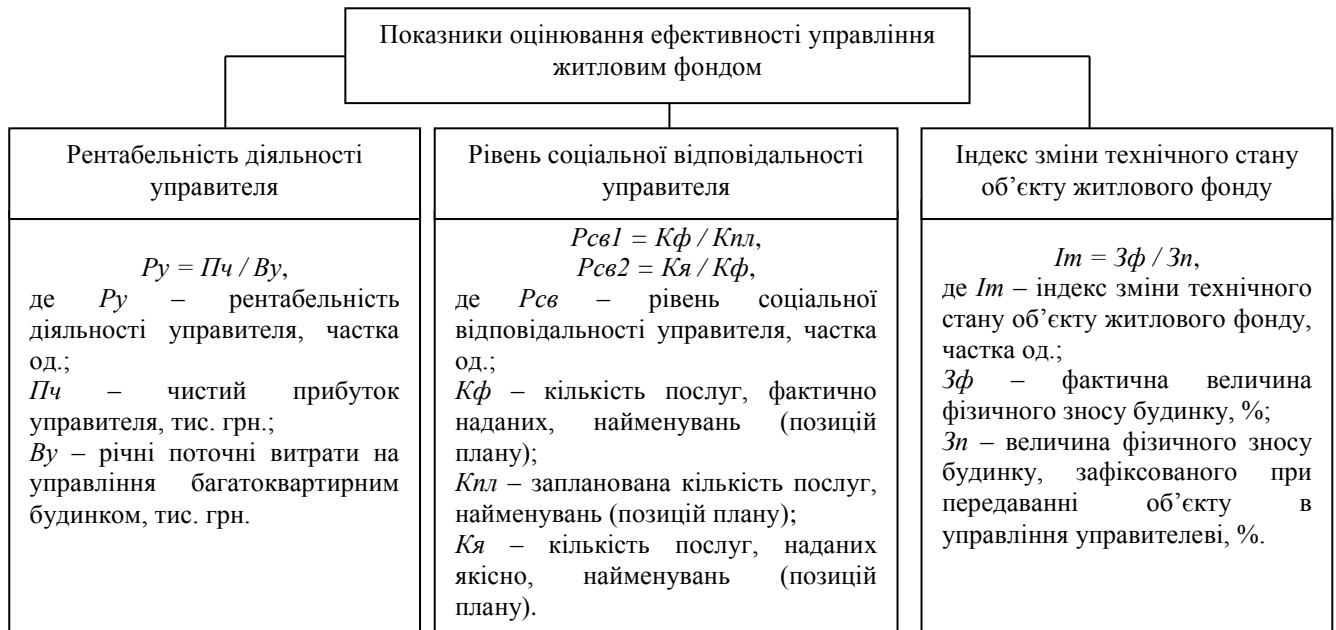


Рис. 4. Комплексне оцінювання ефективності управління житловим фондом

Примітка: розроблено автором

Здійснене аналізування підходів окремих авторів до визначення принципів управління загалом та у сфері житлово-комунального господарства зокрема дозволив запропонувати удосконалену систематизацію їх видів стосовно управління житловим фондом. Ці принципи повинні враховуватися усіма суб'єктами системи управління житловим фондом незалежно від обраної форми управління, адже це є важливою умовою ефективного управління.

У третьому розділі «Розвиток системи професійного управління житловим фондом» сформовано основні напрями державної житлової політики в контексті розвитку професійного управління житловим фондом, розроблено модель впровадження системи професійного управління житловим фондом, розроблено регламент управителя.

Визначено актуальні напрями формування та реалізації державної житлової політики з огляду на необхідність розроблення і запровадження моделі професійного управління в Україні. Реалізація цієї політики має проводитися за окремими напрямами шляхом розроблення та забезпечення виконання цільових програм, що передбачають здійснення системи заходів, які розподілено на організаційно-правові та фінансові. Організаційно-правові заходи передбачають прийняття законодавчих та нормативно-правових актів, що забезпечують реалізацію політики розвитку системи управління житловим фондом з урахуванням вироблених пріоритетів, створення умов для реалізації цільових програм та ін. Фінансові заходи передбачають безпосередню участь держави у фінансуванні державних цільових програм з метою компенсування витрат на капітальний ремонт, реконструкцію, модернізацію об'єктів житлового фонду, проведення заходів енергозбереження; розроблення ефективних механізмів залучення позабюджетних коштів (рис. 5).

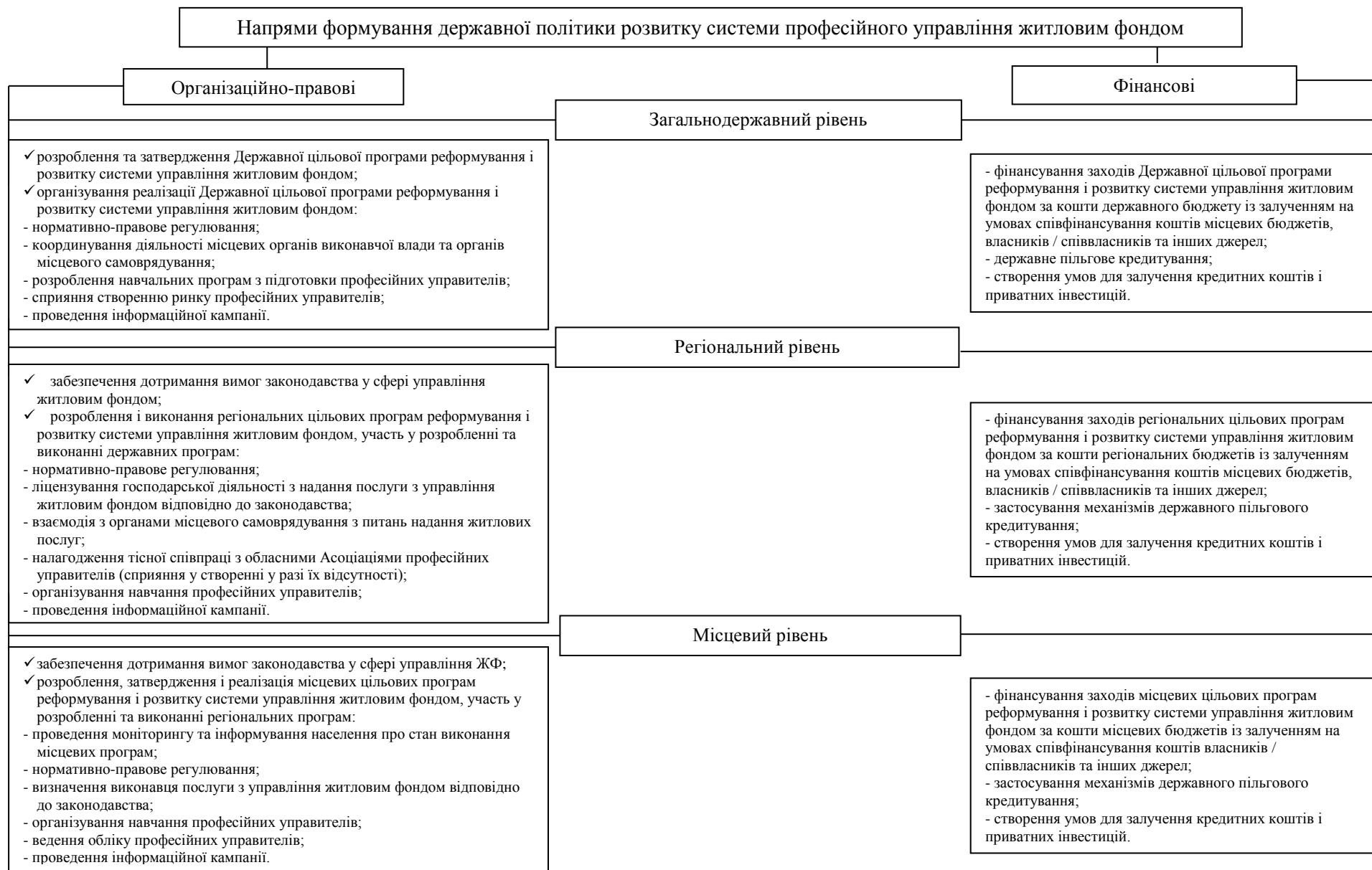


Рис. 5. Напрями формування державної політики розвитку системи професійного управління житловим фондом
Примітка: розроблено автором

Запропонована послідовність запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між управителем та ОСББ (рис. 6), ґрунтується на системному підході та передбачає виконання сукупності взаємопов'язаних етапів та заходів.

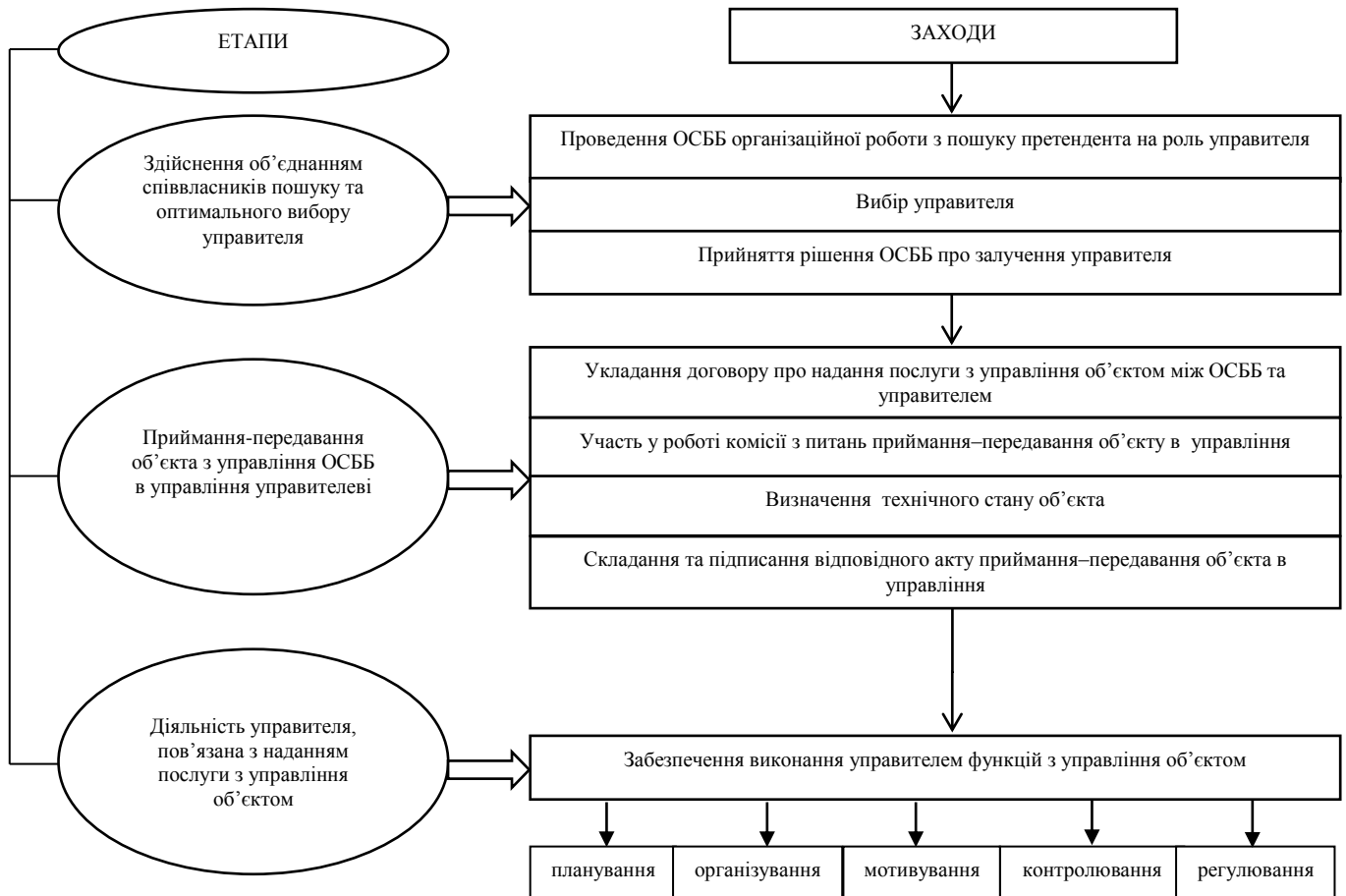


Рис. 6. Запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між управителем та ОСББ

Примітка: розроблено автором

Етапами запровадження та ефективного функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між управителем та ОСББ є: 1) здійснення об'єднанням співвласників пошуку та оптимального вибору управителя; 2) приймання-передавання багатоквартирного будинку з управління ОСББ в управління управителеві; 3) діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, зокрема забезпечення виконання управителем функцій планування, організування, мотивування, контролювання та регулювання. Перші два етапи формують модель впровадження системи професійного управління житловим фондом. Третій етап формує регламент управителя.

Визначено чітку послідовність дій у процесі пошуку, вибору та залученні об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку управителя. Зокрема, пропонується анкетування з метою визначення потреб співвласників, а також їх готовність самостійно розв'язувати проблеми щодо утримання, ремонту, модернізації чи реконструкції житла за розробленою анкетною. Пропонується

порядок роботи відповідальної особи, призначеної ОСББ для організування процесу вибору управителя. При цьому рекомендовано особливу увагу звернути на аналізування інформації про ОСББ та управителя як потенційних учасників договірних відносин, за встановленими інформаційними показниками.

Розроблено основні критерії прийняття рішень щодо визначення кращого претендента для виконання обов'язків управителя: наявність досвіду роботи у сфері ЖКГ, що свідчить про ділову активність суб'єкта підприємництва, його стійкі позиції на ринку надання житлово-комунальних послуг; прибуткова діяльність, яка дає можливості щодо самофінансування і прийняття інвестиційних рішень; забезпеченість основними засобами адміністративного призначення, яка вказує на можливості суб'єкта підприємництва вести стабільну і стійку діяльність; пропонується претендентом ціна на послугу з управління об'єктом, яка не мала б перевищувати усередненої ціни, що діє на території населеного пункту. Вибір професійного управителя повинен здійснюватися за принципом оптимального співвідношення «ціна – якість». Результатом виконання першого етапу є прийняття обома сторонами важливого управлінського рішення про передачу функцій з управління об'єктом від об'єднання співвласників багатоквартирного будинку управителю.

Згідно з запропонованим другим етапом впровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирними будинками складено перелік та розроблено порядок основних дій з укладання договору про надання послуг з управління об'єктом між ОСББ та професійним управителем. Рекомендовано обома сторонами договірних відносин особливу увагу приділяти запропонованим етапам договірної процедури задля досягнення максимально ефективного його організування і впровадження.

Мало дослідженими на сьогоднішній день є питання проведення комісією обстеження та оцінки технічного стану багатоквартирних житлових будинків у процесі приймання-передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителю. Оскільки саме відомості про технічний стан є основою для складання акта приймання-передавання об'єкта, рекомендовано схему проведення обстеження об'єкта з метою оцінки його технічного стану за трьома етапами: підготовка до проведення обстеження; проведення обстеження; складання звіту про результати обстеження. Реалізація запропонованих заходів другого етапу впровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком є основою для подальшого виконання управителем функцій, пов'язаних з утриманням та відновленням об'єкта.

Третій етап запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком – діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, пропонується здійснювати шляхом виконання ним таких функцій: планування; організування; мотивування; контролювання та регулювання.

Встановлено, що головними елементами стратегічного планування управителя повинні бути такі стратегічні плани: 1) утримання об'єктів житлового фонду, метою якого є забезпечення підтримування експлуатаційних якостей будинку та попередження передчасного зносу його конструкцій та інженерного обладнання;

2) капітального ремонту, реконструкції чи модернізації об'єктів житлового фонду з метою їх відновлення; 3) енергозбереження об'єктів житлового фонду, результатом виконання якого є зменшення обсягу споживання енергоносіїв, скорочення втрат енергії, привабливий зовнішній вигляд будівлі та підвищення її ринкової вартості. Запропоновано послідовні етапи виконання кожного із елементів стратегічного планування.

Враховуючи те, що надання послуги з управління багатоквартирним будинком є складною та багатофункціональною діяльністю, запропоновано виокремити такі основні напрями виконання управителем функції організування: адміністративно-організаційний; фінансово-економічний; інженерно-технічний; інформаційно-роз'яснювальний. Згідно запропонованих напрямів діяльності управителя проведено чіткий розподіл його функцій по кожному з них.

Мотивування у системі професійного управління полягає в тому, що для власника (співвласників) велике значення має ефективність управління об'єктом житлового фонду, оскільки ринкова вартість окремої квартири залежить від стану об'єкта загалом та рівня надання в ньому житлово-комунальних послуг. З іншого боку, у високій ефективності управління об'єктом житлового фонду прямо зацікавлений професійний управитель, бо від цього залежить його дохід та професійна репутація.

З метою забезпечення виконання управителем функцій контролювання та регулювання запропоновано порядок проведення контролю суб'єктами управління житловим фондом. Здійснюється два види контролю: внутрішній та зовнішній, при цьому виконавців житлово-комунальних послуг контролюють як ОСББ, так і управитель, а також проводиться взаємоконтроль між ОСББ та управителем в межах договірних відносин. Так, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку контролює управителя за двома основними напрямками: 1) формування, облік і використання фінансових ресурсів – за даним напрямом здійснюється попередній контроль на етапі проведення фінансового планування управителем шляхом погодження плану на зборах ОСББ, поточний контроль у процесі виконання управителем своїх обов'язків та завершальний, що полягає у перевірці фінансової звітності управителя; 2) технічний стан об'єктів житлового фонду та ведення технічної документації управителем – здійснюється поточний вид контролю шляхом постійного нагляду за технічним станом об'єктів і завершальний контроль за відповідністю технічної документації реальному стану об'єктів житлового фонду.

Управитель здійснює поточний контроль за дотриманням споживачами правил користування приміщеннями житлових будинків та завершальний контроль за оплатою житлово-комунальних послуг споживачами. Поточний та завершальний види контролю за виконавцями житлово-комунальних послуг здійснюється як управителем так і ОСББ, тобто безпосередніми споживачами даних послуг.

Виявлені у процесі контролювання недоліки, відхилення повинні бути усунені за допомогою регулювання. У випадку порушення управителем умов договору з ОСББ співвласники повинні притягти управителя до фінансової або ж кримінальної відповідальності з метою уникнення зловживань у майбутньому. З іншої сторони, у випадку несплати рахунків споживачами житлово-комунальних послуг управитель

має вжити невідкладних заходів щодо подолання заборгованості: в'яснити причину несплати та запропонувати всі можливі варіанти вирішення даної проблеми, наприклад, реструктуризація боргу, звернення до роботодавця боржника з проханням у сприянні погашення заборгованості працівника, у разі відсутності роботи – сприяння у працевлаштуванні, залучення до виконання платних робіт чи послуг з утримання будинку та прибудинкової території. За умов відмови боржника від співпраці (небажання спільного вирішення проблеми) управитель вирішує питання через суд у встановленому законодавством порядку.

З метою дотримання споживачами правил користування приміщеннями житлових будинків управитель повинен звертатися до органів виконавчої влади та суду у випадках порушення споживачами встановлених правил. Регулювання управителем якісного надання виконавцями житлово-комунальних послуг здійснюється через вирішення будь-яких порушень умов договору в судовому порядку згідно чинного законодавства.

Впровадження запропонованої моделі професійного управління об'єктами житлового фонду дозволить забезпечити: привабливість багатоквартирних житлових будинків на ринку житла та підвищення їх ринкової вартості; підтримування та поліпшення технічного стану будинків, утримання в належному стані прибудинкових територій та розміщених на них об'єктів благоустрою; гарантування мешканцям безпеки та комфортності проживання у цих будинках, надання їм житлово-комунальних послуг у необхідних обсягах та належної якості.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі наведено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання – розроблення теоретико-методичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку системи управління житловим фондом. Результати дослідження дають можливість зробити такі висновки:

1. Запропоновано визначення поняття «система управління житловим фондом». Відповідно до встановленої мети системи управління житловим фондом сформовано цілі, завдання, а також визначено коло об'єктів і суб'єктів цієї системи. Здійснене аналізування підходів науковців до визначення поняття «управитель», а також його законодавче та нормативно-правове трактування, показало, що існують численні розбіжності стосовно зазначеного терміну. Тому сформовано комплексний підхід до визначення поняття «управитель», який дає повну характеристику сфери його діяльності, акцентуючи увагу на досягненні основної мети системи управління житловим фондом, та встановлює вимогу ліцензування. Виявлено відсутність такого поняття як «суб'єкт управління житловим фондом» і запропоновано трактування цього терміну.

2. Класифіковано суб'єкти управління житловим фондом за характером зв'язків між взаємодіючими суб'єктами на суб'єкти безпосередньої взаємодії та опосередкованої. До суб'єктів безпосередньої взаємодії належать такі учасники відносин на ринку надання послуг з управління житлом: споживачі та виконавці ЖКП. Споживачів ЖКП за способом споживання поділено на одноосібних і колективних. Виконавців житлово-комунальних послуг поділено за двома

класифікаційними ознаками: 1) за видами послуг на виконавців житлових послуг і виконавців комунальних послуг; 2) за наявністю власних виробничих потужностей на таких, що мають власні виробничі потужності для надання ЖКП та таких, що не мають їх. До суб'єктів опосередкованої взаємодії належать органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які за обсягом владних повноважень поділено на загальнодержавного рівня управління, регіонального та місцевого.

3. Запропоновано метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками, за допомогою якого визначено найоптимальнішу форму управління на основі договору між співвласниками/об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та професійним управителем. Співставлено переваги і недоліки цієї форми управління.

4. Удосконалено модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем, яка передбачає укладення трьохстороннього договору між ОСББ, управителем та співвласниками. Відносини співвласників у сфері отримання послуг з управління багатоквартирним будинком, комунальних та інших послуг обмежуються відносинами з управителем, який несе відповідальність перед співвласниками за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків з управління, а також за ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості комунальних послуг, що надаються у багатоквартирному будинку за договорами, укладеними управителем від свого імені в інтересах та за рахунок співвласників.

5. Запропоновано комплексний метод оцінювання ефективності управління житловим фондом, який ґрунтується на розрахунку рентабельності діяльності управителя, рівня соціальної відповідальності управителя та індексу зміни технічного стану об'єкту житлового фонду. На відміну від аналогічних методів, запропонованих науковцями, авторська передбачає комплексне оцінювання рівня досягнення встановлених цілей системи управління житловим фондом. Оскільки успішність управлінської діяльності залежить від знань та практичного застосування принципів управління, запропоновано удосконалену систематизацію їх видів стосовно управління житловим фондом та рекомендовано власнику (співвласникам) житла враховувати ці принципи незалежно від обраної форми управління.

6. Визначено основні напрями формування державної політики розвитку системи професійного управління житловим фондом на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях. Запропоновано порядок запровадження та функціонування моделі професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору між ОСББ та управителем, який ґрунтується на системному підході та здійснюється за трьома етапами: 1) здійснення об'єднанням співвласників пошуку та оптимального вибору управителя; 2) приймання–передавання об'єкта з управління ОСББ в управління управителеві; 3) діяльність управителя, пов'язана з наданням послуг з управління об'єктом, яка полягає у забезпеченні виконання управителем п'ятих функцій менеджменту: планування, організування, мотивування, контролювання та регулювання. Перших два етапи формують модель впровадження системи професійного управління житловим фондом. Третій етап – регламент управителя.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

1.1. Публікації у наукових фахових виданнях України

1. *Мороз Н.В. Оцінювання ефективності управління житловим фондом / І.В. Алексеєв, Н.В. Мороз // Актуальні проблеми економіки. – 2016. – № 5 (179). – С. 246-253. (Міжнародні наукометричні бази даних: SciVerse Scopus, Index Copernicus, EBSCOhost та Ulrich's Periodicals Directory, EconLit, Cabell's Directories, ABI/Inform by ProQuest). *(Особистий внесок автора: запропоновано метод оцінювання ефективності управління житловим фондом).*

2. *Мороз Н.В. Методичні засади впровадження системи професійного управління житловим фондом / Н.В. Мороз // Бізнес Інформ. – 2016. – № 3. – С. 269–273. (Міжнародні наукометричні бази даних: Ulrichsweb™, RePEc, РИНЦ, Index Copernicus (IC), DOAJ, CiteFactor, Academic Journals Database, SIS, Advanced Science Index, OAJI, GetInfo, BASE, InfoBase Index, OpenAire, WorldCat, SUNCAT, COPAC, Соціонет, Open Access Library, J-Gate, Академія Google, ResearchBib).

3. *Мороз Н.В. Суб'єкти управління житловим фондом / Н.В. Мороз // Економічний аналіз. Тернопіль : “Економічна думка”, 2015. – Том 21. – № 1. – С. 112-119. (Міжнародні наукометричні бази даних: WorldCat, Google Scholar, Windows Live Academic, Research Bible, Open Academic Journals Index).

4. Мороз Н.В. Класифікація проблем системи управління житловим фондом / І.В. Алексеєв, Н.В. Мороз // Комунальне господарство міст. – 2015. – Випуск 122. – С. 42-49. *(Особистий внесок автора: запропоновано класифікацію проблем житлового господарства).*

5. Мороз Н.В. Упровадження самостійної житлово-комунальної послуги з управління житловим комплексом / Н.В. Мороз // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». – 2012. – № 739. – с. 102-108.

6. Мороз Н.В. Реалізація реформування у сфері утримання житла / Н.В. Мороз // Вісник Хмельницького національного університету. – 2010. – № 2. – С. 110-113.

7. Мороз Н.В. Особливості формування структури управління житлово-комунальним господарством / Н.В. Мороз // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. – 2006. – Вип. 4 (36). – С. 115-121.

1.2. Праці у наукових періодичних виданнях іноземних держав та у виданнях України, які включено до міжнародних наукометричних баз даних

8. Мороз Н.В. Сущність поняття «управитель» на ринку услуг по управлению жильем / Н.В. Мороз // Проблемы экономики и менеджмента. – 2014. – № 3 (31). – С. 71-74. (Міжнародні наукометричні бази даних: РИНЦ).

9. Мороз Н.В. Інноваційні способи управління багатоквартирними житловими будинками / Н.В. Мороз, Т.І. Малетич // Mechanism of Economic Regulation. – 2013. – № 4. – С. 164-173. (Бази даних: Scientific Electronic Library, Центральноевропейський журнал соціальних і гуманітарних наук (CEJSH), Наукова електронна бібліотека, Національна бібліотека України ім. В.І. Вернадського). *(Особистий внесок автора: запропоновано метод оцінювання форм управління багатоквартирним будинком).*

* Видання включено до міжнародних наукометричних баз даних

2. Опубліковані праці апробаційного характеру

10. Мороз Н.В. Модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем / Н.В. Мороз // Матеріали II Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції молодих вчених [«Управління економічними процесами на макро- і мікрорівні: проблеми та перспективи вирішення»], (м. Львів, 14–15 квітня 2016 р.) / Національний університет «Львівська політехніка». – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2016. – С. 60-61.

11. Мороз Н.В. Проблеми функціонування системи управління житловим фондом // І.В. Алексєєв, Н.В. Мороз // Матеріали IV міжнародної науково-практичної конференції [«Економічні проблеми та перспективи розвитку житлово-комунального господарства на сучасному етапі»], (м. Харків, 26-28 травня 2015 р.) / Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова. – Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2015. – С. 10-11. *(Особистий внесок автора: ідентифіковано проблеми житлового господарства).*

12. Мороз Н.В. Визначення поняття системи управління житловим фондом, її цілей та завдань / Н.В. Мороз // Збірник матеріалів VII Міжнародної науково-практичної конференції [«Сучасні тенденції в економіці та управлінні: новий погляд»], (м. Запоріжжя, 10-11 квітня 2015 р.) / Східноукраїнський інститут економіки та управління. – Запоріжжя: ГО «СІЕУ», 2015. – С. 107-110.

13. Мороз Н.В. Професійне управління багатоквартирними житловими будинками / Н.В. Мороз, Т.І. Малетич // Збірник тез доповідей X науково-практичної конференції [«Проблеми та перспективи розвитку економіки і підприємництва та комп'ютерних технологій в Україні»], (м. Львів, 31 березня - 5 квітня 2014 р.) / Навчально-науковий Інститут підприємництва та перспективних технологій Національного університету "Львівська політехніка". – Львів, 2014. – С. 225-228. *(Особистий внесок автора: охарактеризовано переваги і недоліки професійного управління багатоквартирним будинком).*

14. Мороз Н.В. Система управління житловим фондом / Н.В. Мороз // Матеріали десятої міжнародної наукової конференції молодих вчених, аспірантів і студентів [«Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку»], (м. Макіївка, 22 квітня 2011 р.) / Донбаська національна академія будівництва і архітектури). – Донецьк: ДонНАБА, 2011. – С. 59-61.

15. Мороз Н.В. Необхідність реформування житлово-комунального господарства / Мороз Н.В. // Тези доповідей учасників XV Міжнародної наукової конференції молодих науковців [«Наука і вища освіта»], (м. Запоріжжя, 17-18 травня 2007 р.) / Гуманітарний університет «Запорізький інститут державного та муніципального управління». – Запоріжжя: ГУ «ЗІДМУ», 2007. – С. 79.

16. Мороз Н.В. Недосконала система управління підприємствами водопровідно-каналізаційного господарства / Мороз Н.В. // Матеріали II Всеукраїнської наукової конференції студентів, аспірантів та молодих вчених [«Інтелектуальний потенціал молоді в науці і практиці»], (м. Хмельницький, 24 травня 2007 р.) / Приватний вищий навчальний заклад «Університет економіки і підприємництва». – Хмельницький: ПВНЗ «УЕП», 2007. – С. 248-249.

АНОТАЦІЯ

Мороз Н.В. Розвиток системи управління житловим фондом в Україні. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. – Національний університет «Львівська політехніка», Міністерство освіти і науки України, Львів, 2016.

Дисертаційну роботу присвячено вирішенню наукового завдання з розроблення теоретичних та прикладних засад розвитку системи управління житловим фондом. Вперше запропоновано модель впровадження системи професійного управління житловим фондом, яка передбачає виконання сукупності взаємопов'язаних етапів і заходів та сприятиме формуванню реальних договірних відносин на ринку управління житловим фондом, розвитку конкуренції у цій сфері. Удосконалено модель професійного управління багатоквартирним будинком на основі договору ОСББ з управителем, дістали подальшого розвитку тлумачення категорій «система управління житловим фондом», «суб'єкт управління житловим фондом» та «управитель», класифікація суб'єктів управління житловим фондом, метод оцінювання форм управління багатоквартирними будинками, метод оцінювання ефективності системи управління житловим фондом.

Ключові слова: житловий фонд, система управління житловим фондом, суб'єкт управління житловим фондом, управитель, ефективність управління, розвиток системи управління.

ANNOTATION

Moroz N.V. Development of housing fund management system in Ukraine. – On the rights of manuscript.

The dissertation on gaining scientific degree of candidate of economic sciences by speciality 08.00.03 – Economics and management of national economy. – Lviv Polytechnic National University, the Ministry of Education and Science of Ukraine, Lviv, 2016.

The dissertation is devoted to solve the scientific problem about theoretical and applied bottom of development of housing fund management system. The model of implementing professional management system of housing fund is one of the scientific originality, which is proposed in the dissertation at first. Its main idea is to implement system of different acts and phases, which are interrelated. Besides it lets to form real agreement relationship at the housing fund management market and to develop competition in this management system. It is improved model of professional apartment house management, which is based on the contract between apartment house condominium and building superintendent, got a further development of some categories interpretation such as "housing fund management system", "subject of housing fund management", "building superintendent", the classification of the subjects of housing fund management, evaluating method of housing fund management forms, evaluating method of housing fund management system efficiency.

Key words: housing fund, housing fund management system, subject of housing fund management, building superintendent, management efficiency, development of management system.

АННОТАЦИЯ

Мороз Н.В. Развитие системы управления жилищным фондом в Украине.

– На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.03 – экономика и управление национальным хозяйством. – Национальный университет «Львівська політехніка», Министерство образования и науки Украины, Львов, 2016.

Актуальность диссертационной работы обусловлена необходимостью ввода системы профессионального управления жилищным фондом, который позволит значительно улучшить качество услуг по управлению жилищным фондом и других жилищно-коммунальных услуг и, как следствие, сохранить жилищный фонд нашей страны, обеспечив качественно новый уровень жизни населения. Целью диссертационной работы является разработка теоретических и прикладных принципов развития системы управления жилищным фондом. Объектом исследования является система управления жилищным фондом. Предметом исследования являются теоретические и практические основы формирования системы профессионального управления жилищным фондом.

В первом разделе диссертационной работы, посвященном анализу теоретических основ и практики функционирования, а также развития системы управления жилищным фондом, предложены определения понятий «система управления жилищным фондом», «управитель» и «субъект управления жилищным фондом».

Субъекты управления жилищным фондом по характеру связей между ними классифицированы на субъекты непосредственного и опосредствованного взаимодействия. К субъектам непосредственного взаимодействия принадлежат такие участники отношений на рынке предоставления услуг по управлению жильем: потребители и исполнители жилищно-коммунальных услуг. К субъектам опосредствованного взаимодействия принадлежат органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, которые по объему властных полномочий разделены на уровни управления: общегосударственного, регионального и местного.

Поскольку одной из причин неудовлетворительного технического состояния жилищного фонда Украины является неэффективная система управления, решению этой проблемы посвящен второй раздел диссертационной работы. Проанализировано развитие рынка жилищной недвижимости, техническое состояние жилищного фонда, динамика создания альтернативных коммунальным ЖЭКом субъектов управления жилищным фондом, в частности, таких как объединение совладельцев многоквартирного дома, частные предприятия, службы единого заказчика. Результаты этих исследований позволили сделать вывод об ухудшении технического состояния жилищного фонда на протяжении последних лет и низком уровне конкурентных отношений в жилищной сфере.

По результатам исследований, существующих на данное время форм управления многоквартирными домами и проведенной оценки согласно предложенному методу, определена оптимальная форма управления на основе договора между совладельцами/объединением совладельцев многоквартирного дома

(ОСМД) и профессиональным управителем. Сопоставлены преимущества и недостатки этой формы управления.

Усовершенствована модель профессионального управления многоквартирным домом на основе договора ОСМД с управителем, по которой, согласно действующему законодательству, отношения между совладельцами регулируются уставом ОСМД, а отношения по управлению – договором, заключенным между объединением и управителем, условия которого должны отвечать условиям типового договора, утвержденного центральным органом исполнительной власти в сфере ЖКХ. В работе предложено заключение трехстороннего договора между ОСМД, управителем и совладельцами. В таком случае управитель обеспечивает надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с нормативными требованиями и договором о предоставлении услуг по управлению, заключая от собственного имени необходимые договоры и контролируя их выполнение: с исполнителями услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда о выполнении ремонтных работ и предоставлении отдельных услуг; с исполнителями коммунальных услуг о предоставлении таких услуг касательно общего имущества многоквартирного дома. Кроме того, от своего имени в интересах и за счет совладельцев управитель заключает с исполнителями коммунальных услуг договоры о предоставлении таких услуг отдельным совладельцам и контролирует их качество.

Предложен комплексный метод оценки эффективности управления жилищным фондом, который содержит три составляющие: рентабельность деятельности управителя, уровень социальной ответственности управителя и индекс изменения технического состояния объекта жилищного фонда.

По результатам исследований, проведенных в первом и втором разделах диссертации, выявлено, что на сегодня основной проблемой эффективного развития системы управления жилищным фондом является отсутствие комплексного подхода к внедрению модели профессионального управления. Этому вопросу посвящен третий раздел диссертационной работы. Определены основные направления формирования государственной политики развития системы профессионального управления жилищным фондом на общегосударственном, региональном и местном уровнях.

Предложен порядок ввода и функционирования модели профессионального управления многоквартирным домом на основе договора между ОСМД и управителем, который основывается на системном подходе и осуществляется в три этапа: осуществление объединением совладельцев поиска и оптимального выбора управителя; принятие-передача объекта из управления ОСМД в управление управителю; деятельность управителя, связанная с предоставлением услуг по управлению объектом, которая заключается в обеспечении выполнения управителем пяти функций менеджмента: планирование, организация, мотивация, контроль и регулирование.

Ключевые слова: жилищный фонд, система управления жилищным фондом, субъект управления жилищным фондом, управитель, эффективность управления, развитие системы управления.