

УДК 332.14:332.8

Гончарова Н.М.
кандидат економічних наук,
доцент кафедри вищої математики
Черкаського державного технологічного університету

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ СОЦІАЛЬНО-ІНТЕГРАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ СФЕРИ РЕГІОНУ

CONCEPTUAL FRAMEWORK OF SOCIAL AND INTEGRATION DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL SECTOR IN THE REGION

АНОТАЦІЯ

У статті викладено та обґрунтовано основні напрями розвитку підприємницької діяльності у житловій сфері регіону, які повинні стати пріоритетними: оптимізація цін і тарифів; забезпечення нормативного споживання в житловій сфері; удосконалення інституціонального забезпечення розвитку житлової сфери; забезпечення надходження та ефективного використання інвестицій у житловій сфері.

Ключові слова: стратегія розвитку, житлова сфера регіону, соціально-економічні відносини, інтеграція, інституційні інструменти.

АННОТАЦИЯ

В статье изложены и обоснованы основные направления развития предпринимательской деятельности в жилищной сфере региона, которые должны стать приоритетными: оптимизация цен и тарифов; обеспечение нормативного потребления в жилищной сфере; усовершенствование институционального обеспечения развития жилищной сферы; обеспечение поступлений и эффективного использования инвестиций в жилищной сфере.

Ключевые слова: стратегия развития, жилищная сфера региона, социально-экономические отношения, интеграция, институционные инструменты.

ANNOTATION

In the article, the basic directions of development of business activity in the residential sector in the region that should be prioritised: optimization of prices and tariffs; providing normative consumption in the residential sector; improvement of the institutional development of the residential sector; supply of and effective use of investments in the residential sector.

Keywords: development strategy, residential sector in the region, socio-economic relations, integration, institutional tools.

Постановка проблеми. Узагальнюючи результати аналізу процесу реформування житлово-комунального господарства, можна визначити нову парадигму розвитку житлової сфери як соціально-інтеграційну. Вона покликана забезпечити умови розширеного відтворення функціонуючого у цій сфері і сконцентрованого в її інфраструктурі соціалізованого капіталу, а також інтеграцію її складових елементів у цілісну підсистему національної економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню засад соціально-інтеграційного розвитку житлової сфери регіону присвячені наукові праці науковців Т.М. Качали, О.С. Поважного, Н. Г. Чумаченко та ін.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Наукова цінність обґрунтованої в статті соціально-інтеграційної парадигми полягає в тому, що вона може бути покладена в основу необхідного коректування

процесу розвитку житлової сфери регіону, а також використана з метою модернізації державної соціально-економічної політики.

Постановка завдання. Завдання статті полягає в тому, щоб визначити нову парадигму розвитку житлової сфери, яка б забезпечила умови розширеного відтворення функціонуючого у цій сфері і сконцентрованого в її інфраструктурі соціалізованого капіталу.

Виклад основного матеріалу дослідження. У ході поетапної реалізації державних реформ у житловій і комунальній сферах спостерігається прагнення учасників ринку житлово-комунальних послуг до динамічного розвитку справедливої конкуренції, яка у всьому світі пов'язується у тому числі й з уніфікацією витрат на робочу силу, наданням працівникам стандартних трудових гарантій. Треба враховувати й таку особливість економічного розвитку, як існування певної кореляції між виробництвом товарів і послуг та платоспроможним попитом населення, який є одним із основних двигунів економіки, і підтримка його на оптимальному рівні важлива для будь економічної системи. Між тим і самі можливості ринкової економіки можуть бути використані для процвітання не тільки обраних, але і всього суспільства, ось чому мінімізація соціальних гарантій у сфері праці неприпустима. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку позначився небезпечний розрив між двома взаємопов'язаними сторонами суспільно-господарського життя: інтеграційним розвитком системи об'єктивних соціально-економічних відносин; диференціацією процесу наукового відображення окремих аспектів цієї системи [1, с. 184].

Обґрунтування якісно нової парадигми розвитку житлової сфери виходить із таких передумов:

- визначення реальних потреб відтворення функціонуючого соціалізованого капіталу;
- пануючих тенденцій еволюційного процесу в цій сфері.

Урахування зазначених передумов, а також узагальнення результатів аналізу процесу реформування житлово-комунального господарства в цілому дозволяють визначити нову парадигму розвитку житлової сфери як соціально-інтеграційну. Вона покликана

забезпечити умови розширеного відтворення функціонуючого у цій сфері і сконцентрованого в її інфраструктурі соціалізованого капіталу, а також інтеграцію її складових елементів у цілісну підсистему національної економіки.

Детермінантами соціально-інтеграційної парадигми розвитку житлової сфери виступають:

1) інноваційний тип відтворення соціалізованого капіталу житлової сфери, що забезпечує вирішення таких стратегічних завдань:

– збереження системної якості соціалізованого капіталу житлової сфери;

– модернізацію елементів об'єктної структури, суб'єктних форм й інституційних параметрів відтворення цього капіталу;

– інтенсифікацію розвитку соціалізованого капіталу на основі регулярного оновлення застосовуваних технологій, кваліфікації персоналу, а також залучення власників людського капіталу;

2) інтеграція елементів інфраструктури, основних і допоміжних організацій, окремих секторів ринку житлово-комунальних послуг в цілісну підсистему соціально-економічної системи України, що володіє необхідним потенціалом саморозвитку. Ця детермінанта нової парадигми розвитку житлової сфери передбачає вирішення таких стратегічних завдань:

- внутрішньої інтеграції нині роз'єднаних елементів житлової сфери до складу цілісної соціально-економічної системи життєзабезпечення;

- зовнішньої інтеграції системи життєзабезпечення до складу національної соціально-економічної системи України.

Наукова цінність обґрунтованої соціально-інтеграційної парадигми полягає в тому, що вона може бути покладена в основу необхідного коригування процесу розвитку житлової сфери регіону, а також використана з метою модернізації державної соціально-економічної політики.

Основні принципи розвитку житлової сфери регіону мають подвійну природу: з одного боку, вони є конкретизацією і розкриттям творчого потенціалу парадигми цього процесу; з другого – формами розвитку класичних принципів теорії трансформації соціально-економічних відносин, що враховують специфіку функціонального вмісту, способи взаємодії суб'єктів й інституційне середовище житлової сфери як підсистеми соціально-економічної системи регіону. Творчий потенціал соціально-інтеграційної парадигми розвитку житлової сфери полягає, як було показано вище, в отриманні синергетичного ефекту від інтеграційної взаємодії елементів цієї сфери з іншими складовими регіональної соціально-економічної системи, а також у забезпеченні нормальних умов для розширеного відтворення і модернізації функціонуючого в інфраструктурі цієї сфери соціалізованого капіталу.

Виходячи із соціально-інтеграційної парадигми, а також конкретизуючи принципи трансформації соціально-економічних відносин, доцільно так сформулювати основні принципи розвитку житлової сфери (рис. 1) [2, с. 127].

Завдання, які покликана вирішити ефективну стратегію розвитку житлової сфери, такі: забезпечити потреби відтворення соціалізованого капіталу, що функціонує в інфраструктурі житлової сфери; забезпечити інтеграційні процеси у цій сфері; забезпечити ефективний і стійкий розвиток цієї сфери у складі соціально-економічної системи України.

На основі узагальнення результатів аналізу природи, структури, імперативів і особливостей попередніх етапів трансформаційного процесу в житловій сфері можна зробити такий висновок: необхідно виділити регіональний рівень перетворень як найбільш ослаблений, що потребує посилення, і, відповідно, запропонувати регіональну стратегію розвитку цієї сфери.

Інтеграційна взаємодія між різними суб'єктами житлової

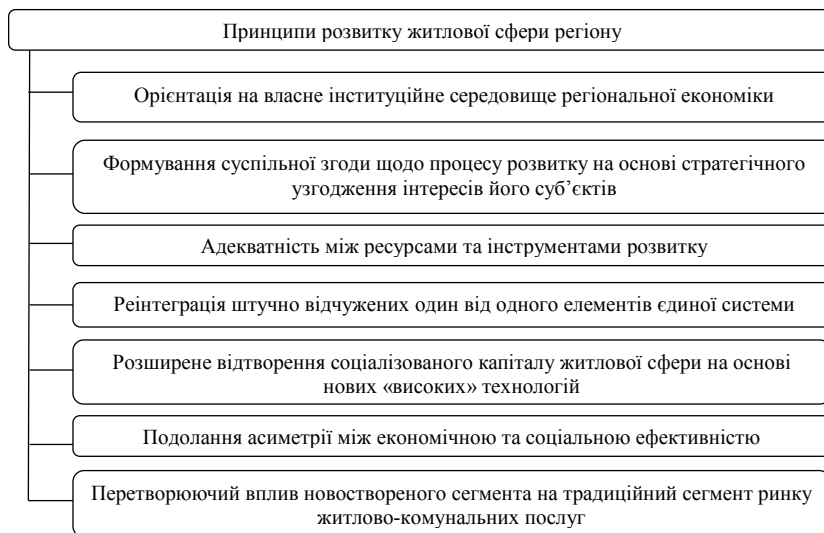


Рис. 1. Принципи розвитку житлової сфери регіону

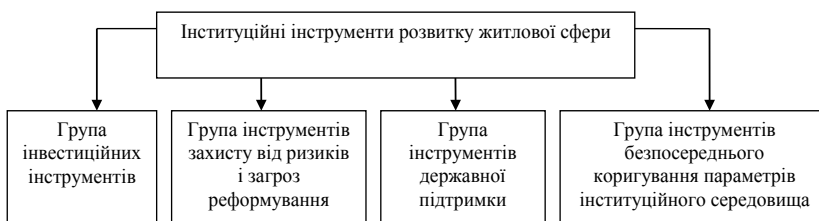


Рис. 2. Групи інституційних інструментів розвитку житлової сфери

сфери на рівні регіону відповідає загальній тенденції інтеграції, що реалізується на всіх рівнях організації соціально-економічних відносин і орієнтована на досягнення таких цілей:

- відновлення і розвиток функціональних господарських зв'язків житлової сфери з іншими сферами регіону, що надають для її модернізації нові технології, елементи інфраструктури і нові види ресурсів;

- зміцнення соціально-комунікаційних зв'язків житлової сфери з системами домогосподарств, місцевого співтовариства, регіонального співтовариства, з представниками громадських організацій різних рівнів тощо.

У той же час інтеграційна взаємодія між різними суб'єктами житлової сфери на рівні регіону специфічна, оскільки:

- ґрунтується на специфікації активів, обумовленій стійкою ринковою взаємодією між суб'єктами цієї сфери, яка локалізована в просторі регіону, спирається на єдність інфраструктури, загальні традиції та інші інституційні норми здійснення діяльності, пов'язаної із наданням житлових послуг;

- спрямована на подолання інституційно закріпленої асиметрії між державною і регіональною складовими соціально-економічної політики України, що виявляється, як було показано вище, досить гостро в процесі розвитку житлової сфери.

Разом з тим не варто недооцінювати сильну протилежну тенденцію, що реалізується у просторі регіональної економіки, має об'єктивне коріння і полягає у тяжінні до відособлення та відокремлення (дезінтеграції) господарюючих суб'єктів. Дезінтеграція у житловій сфері трансформує сформовані функціональні і структурні зв'язки та створює масштабні загрози відтворувальному процесу, ресурсній базі, інфраструктурі та людському чиннику цієї сфери [3, с. 77].

Тенденція до інтеграції (навіть при всій її бажаності) не має вбудованого механізму автоматичної реалізації і потребує інструментальної підтримки. Найбільш складні завдання тут сконцентровані на регіональному рівні. Виходом із сформованої ситуації «розпорощення» ресурсів є реалізація стратегії інтеграції

ресурсної бази, елементів функціонуючого капіталу, організацій, інфраструктури та окремих секторів регіонального ринку послуг життєзабезпечення в особливу функціональну підсистему регіону. Вона очікувана спонтанним формуванням і розвитком вказаної підсистеми незалежно від того, чи враховується ця обставина в соціально-економічній політиці, чи ні. У той же час ігнорування спонтанного розвитку функціональної регіональної підсистеми житлової сфери у процесі встановлення стратегічних цілей соціально-



Рис. 3. Інституційні складові управління багатоквартирним будинком



Рис. 4. Схема договірної роботи за умов збору платежів за ЖКП управляючою компанією

економічної політики може загальмувати природний розвиток стійких інтеграційних зв'язків між учасниками регіонального ринку житлово-комунальних послуг, що складаються на основі специфікації відповідних активів, створення форм контрактів, встановлення правових норм, стандартів і традицій цієї діяльності в регіональному просторі.

Інтеграція дозволяє житловій сфері, що займає одне із найважливіших місць у соціальній економіці регіону, вийти із периферії еволюційного процесу, подолати відрив від інших сфер системи країни і зайняти прийнятну для неї позицію в процесі гуманізації суспільно-господарського життя. Але якщо вичленити з процесу інтеграційної взаємодії середню – регіональну – ланку, звести цей процес до прямого контакту між державним та місцевим рівнями організації соціально-економічних відносин, то буде втрачена органічність інтеграційної взаємодії [4, с. 120]. Стратегія інтеграції розвитку житлової сфери, що реалізовується у просторі регіону, означає, що функціональні зв'язки між суб'єктами регіонального ринку житлово-комунальних послуг, які спонтанно формуються на основі специфікації відповідних активів, отримують підтримку засобами регіональної соціально-економічної політики, закріплюючись у вигляді норм інституційного середовища, форм контрактів і форм економічної поведінки. Запропонований регіональній стратегії повинен відповідати певний комплекс інструментів її реалізації.

Виходячи з основних положень теорії стратегічного менеджменту, можна зробити висновок про те, що тактичні інструменти, які підтримують реалізацію стратегії інтеграції у просторі регіону, повинні відповідати її цільовій орієнтації. Під інституційними інструментами ми розуміємо такі засоби перетворення і розвитку просторових систем, які забезпечують узгоджене досягнення як необхідних економічних, так і відповідних інституційних параметрів еволюційного процесу. При цьому досягається необхідне інституційне коригування. Такі інструменти орієнтовані на вирішення пріоритетних завдань трансформації тієї чи іншої функціональної підсистеми в просторі регіону: специфікацію активів, що обертаються в ній; розвиток системної якості взаємодії суб'єктів; коректування інституційних параметрів регіональної підсистеми; приріст її вкладу в загальну конкурентоспроможність регіональної системи. Звідси двоякий вибір: по-перше, роду специфічних інституційних інструментів розвитку житлової сфери регіону; по-друге, функціональної розмежувальної ознаки їхньої видової класифікації.

Класифікація інституційних інструментів розвитку житлової сфери регіону, здійснена на основі зазначеної ознаки, дозволяє визначити такі основні групи інструментів, що забезпечують реалізацію запропонованої

стратегії регіональної інтеграції (зазначені групи інструментів схематично відображено на рисунку 2).

Розкриємо зміст цих груп інституційних інструментів, спираючись на результати аналізу житлової сфери в регіональному середовищі.

1. Група інвестиційних інструментів, до складу якої входять:

- 1) державні й місцеві позики, в основі яких лежить емісія облігацій;
- 2) спеціалізовані пайові фонди, капітал яких використовується для розвитку житлової сфери;
- 3) бюджетні інвестиційні гарантії регіональних програм розвитку житлової сфери;
- 4) акції управляючих компаній і спеціальних фінансово-інвестиційних підприємств (корпорацій), створених з метою модернізації цієї сфери;

5) ресурси регіональних банків, що беруть участь у реалізації програм модернізації житлово-комунального господарства в цілому.

2. Група інструментів захисту від ризиків і загроз процесу розвитку житлової сфери, до складу якої входять:

- 1) страхування ризиків виконання зобов'язань продавців і покупців послуг життєзабезпечення, обумовлених контрактами між ними;

2) страхування майнових ризиків власників житлового фонду й фонду соціально-культурного призначення, обумовлених наданням неякісних житлово-комунальних послуг;

3) страхування ризиків, пов'язаних з діяльністю елементів інфраструктури житлової сфери;

4) створення регіональних і місцевих резервних фондів життєзабезпечення;

5) пряма заборона на використання екологічно шкідливих і соціально небезпечних технологій і факторів надання житлово-комунальних послуг на території або введення високих ставок «екологічного податку» для організацій, що використовують ці технології, проте не спроможні протягом певного часу відмовитися від них.

3. Група інструментів державної підтримки процесу розвитку житлової сфери, до складу якої входять:

1) спеціальна інвестиційна складова регіонального бюджету;

2) позабюджетні кошти;

3) регіональні банки даних про стан житлової сфери. Ми вже відзначали, що в інформаційному аспекті сфера житлово-комунального господарства відрізняється повною непрозорістю, а дані статистичного обліку найчастіше є зовсім недостовірними. Пропонований інструмент забезпечує в інформаційному аспекті потреби розвитку житлової сфери.

4. Група інструментів безпосереднього коректування параметрів інституційного середовища, до складу якої входять:

1) регіональний фонд фінансування інституційних перетворень;

2) регіональні громадські палати, що забезпечують реалізацію суспільної експертизи різного роду ініціатив, проектів і починань;

3) незалежний аудит параметрів інституційного середовища житлової сфери регіону.

Запропонуємо ще один – якісно новий – інституційний інструмент розвитку регіональної підсистеми – житлової сфери, обумовлений потребою обліку, оцінки й управління накопиченими невиконаними інвестиційними зобов'язаннями держави щодо житлової сфери (складової загальної соціальної заборгованості держави перед суспільством). Вище зазначалося, що відсутність обліку таких зобов'язань сприяє закріпленню інформаційної непрозорості й інвестиційної непривабливості систем житлово-комунальних послуг як на державному, так і на регіональному рівнях. Ключ до розв'язання зазначеної проблеми варто шукати в системі національних рахунків (СНР), а точніше, на її регіональному рівні. Доти, доки немає спеціального рахунка, що відображає утворення і виконання інвестиційних зобов'язань регіональної влади щодо майнових комплексів житлової сфери, які перебувають у її власності, результати будь-якого варіанта регіональної політики розвитку цієї сфери будуть непрозорими для аналізу й коригування.

Інституціональними інструментами управління багатоквартирним будинком є такі (рис. 3).

Поставлені завдання можуть бути реалізовані, якщо є особа, яка готова планувати і виконувати роботи та нести відповідальність за результат. Саме в цьому вбачається основний принцип управління багатоквартирним будинком, і управляюча організація як професіональний гравець ринку житлово-комунальних послуг, що володіє необхідними знаннями і компетенцією, пропонується як найадекватніший варіант втілення цього принципу на практиці. В сучасних умовах управляючі компанії також покликані виконувати роль посередників між населенням і ресурсопостачальними організаціями. Отже, відповідальність за якість наданих споживачам комунальних та житлових послуг несе управляюча організація. Розрахунок плати також входить в її обов'язки. Саме вона повинна забезпечити наявність аварійно-диспетчерської служби, зробити перерахунок плати в разі надання послуг неналежної якості або з недопустимими перервами в постачанні. При цьому схема формування договірних відносин управляючої компанії за умови збору всіх видів платежів нею матиме такий вигляд (рис. 4).

На рисунку 5 представлена схема договірних відносин керуючої компанії за умови збору платежів регіональним розрахунковим центром (РРЦ). 1 і 2 – це оплата наданих житлових і комунальних послуг, що надходить від населення через поштові та банківські відділення в РРЦ; 3 – це оплата житлових послуг, що надходить з РРЦ від управляючих компаній; 4 – розпорядження на оплату комунальних та спеціалізованих послуг; 5 – оплата комунальних та спеціалізованих послуг; 6 – оплата реалізованих послуг; 7 – відшкодування бюджетних зобов'язань.

Розглядаючи та критично оцінюючи державні ініціативи у житловій сфері, можна констатувати, що:

- державний рівень проведення житлових реформ забезпечив корінний поворот від планово-адміністративних методів регулювання житлових правовідносин до ринкових методів;

- реалізація національних проектів, окрім нормативних правового та фінансового аспектів, має й інші проблемні сторони: втілення їх у життя неминуче вимагає відповідного контролю за цільовим використанням державних коштів, оскільки реалізація національних пріоритетів пов'язана з багатьма ризиками (недофінансування; розкрадання коштів; збільшення фінансування бюджетної сфери без проведення відповідних структурних реформ) тощо.

У системі соціально-ринкових імперативів розвитку підприємницької діяльності в житловій сфері регіону, на наш погляд, особливе місце займає створення інституційних умов розвитку ринку житлово-комунальних послуг. У цьому зв'язку особливо актуалізується створення інститутів підтримки розвитку підприємництва у житловій сфері.



Рис. 5. Схема руху фінансових потоків за умови збору платежів регіональним розрахунковим центром

Висновки. Визначення статусу країни як соціальної держави в поєднанні з розвитком ринкових відносин створило засади для становлення соціально-економічної моделі суспільства, яка вимагає суттєвішої уваги до вирішення проблем соціальної сфери, окремої людини, сім'ї, громади як з боку держави, так і з боку бізнесу, та одночасно надає останньому свободу вибору щодо напрямків та форм підприємницької діяльності. Тому пріоритетними напрямками розвитку підприємницької діяльності у житловій сфері регіону повинні стати: оптимізація цін і тарифів; забезпечення нормативного споживання у житловій сфері; удосконалення інституціонального забезпечення розвитку житлової сфери; забезпечення надходження та ефективного використання інвестицій у житловій сфері.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Онищенко В.О. Формування соціальної житлової політики регіону / В.О. Онищенко, Т.М. Завора // Коммунальное хозяйство городов. – (Серия: Экономические науки). – Вып. 82. – 2008. – С. 184-188.
2. Гончарова Н.М. Ринкові засади розвитку житлової сфери регіону: дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. – Черкаський державний технологічний університет Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України, Черкаси, 2013.
3. Регион в условиях роста открытости национальной экономики: [монография] / [Н.Г. Чумаченко, Л.Г. Червова, Л.М. Кузьменко и др.]; НАН Украины; Ин-т экономики пром-ти. – Донецк, 2010. – 394 с.
4. Поважний О.С. Наукові засади реформування і розвитку житлово-комунального господарства: [монографія] / [О.С. Поважний, В.В. Дорофієнко, І.М. Осипенко та ін.]; М-во освіти і науки України, Дон. держ. Ун-т управління. – Черкаси: Брама-Україна, 2010. – 331 с.