

**ПРОБЛЕМИ ІНВЕСТУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ ЖИТЛОВО-
КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА
В УМОВАХ МІНЛИВОГО СЕРЕДОВИЩА**

Анотація

Висвітлено основні проблеми інвестування підприємств житлово-комунального господарства міста в мінливих умовах функціонування. Визначено основні підходи та напрямки здійснення інвестиційної діяльності підприємствами житлово-комунального господарства. Окреслено основні заходи щодо формування інвестиційної стратегії на підприємствах житлово-комунального господарства. Становлення ринкової, соціально орієнтованої економіки вимагає нових підходів до регулювання такої важливої сфери, як житлово-комунальна, через яку реалізуються інтереси кожної людини. Ця надзвичайно важлива галузь надає фізичним і юридичним особам необхідні житлово-комунальні послуги та забезпечує життєдіяльність усього суспільного організму. У сфері житлово-комунального господарства України функціонує близько 5 тис. підприємств і організацій, експлуатується майже 25 відсотків основних засобів, задіяних в економіці держави, зайнято 5 відсотків працездатного населення.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційна стратегія, фінансове забезпечення, житлово-комунальне господарство, фінансовий стан, фінансові ресурси, фінансова безпека.

В.В. Прядко, д.э.н., Я.В. Гуцул,

Буковинский государственный финансово-экономический университет,
г. Черновцы

**ПРОБЛЕМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
В УСЛОВИЯХ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ**

Аннотация

Освещены основные проблемы инвестирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства города в меняющихся условиях функционирования. Определены основные подходы и направления осуществления инвестиционной деятельности предприятиями жилищно-коммунального хозяйства. Определены основные мероприятия по формированию инвестиционной стратегии на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства. Становление рыночной, социально ориентированной экономики требует новых подходов к регулированию такой важной сферы, как жилищно-коммунальная, по которой реализуются интересы каждого человека. Эта чрезвычайно важная отрасль предоставляет физическим и юридическим лицам необходимые жилищно-коммунальные услуги и обеспечивает жизнедеятельность всего общественного организма. В сфере жилищно-коммунального хозяйства Украины функционирует около 5 тыс. предприятий и организаций, эксплуатируется почти 25 процентов основных средств, задействованных в экономике государства, занято 5 процентов трудоспособного населения.

Ключевые слова: инвестиции, инвестиционная стратегия, финансовое обеспечение, жилищно-коммунальное хозяйство, финансовое состояние, финансовые ресурсы, финансовая безопасность.

Volodymyr V. Pryadko, Doctor of Economics,
Yaroslava V. Gutsul,

Bukovinian State Finance and Economics University, Chernivtsy

**PROBLEM OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES INVESTMENT
IN THE CONDITIONS OF CHANGING ENVIRONMENT**

Annotation

The basic problem of investment enterprises of housing and communal services in changing times of operation are shown. The basic approaches and directions of investment activity of enterprises of housing and communal services are determined. The basic steps for the formation of investment strategies in housing are defined. Development of a market, socially oriented economy requires new approaches to the regulation of such important areas as housing and utilities, which are realized through the interests of each individual. This extremely important sector provides individuals and entities required utility services and supports the entire social body. In the sphere of housing and communal services of Ukraine there are about 5 thousand companies and organizations operated for nearly 25 percent of the fixed assets involved in the economy, employing 5 per cent of the workforce.

Keywords: investments, investment strategies, financial security, utilities, financial position, financial resources, financial security.

Постановка проблеми. Відновлення економічних процесів після кризи 2008-2009 років вимагає впровадження у практику діяльності комунальних підприємств нових форм і методів управління економічним механізмом діяльності житлово-комунального комплексу. Наявність суттєвих економічних проблем потребує системного вивчення, узагальнення і критичного переосмислення сформованої практики розвитку житлово-комунального господарства.

Сучасне вітчизняне житлово-комунальне господарство є складною територіальною обслуговуючою галузевою системою господарюючих суб'єктів, які забезпечують можливість надання життєво необхідних послуг населенню. Проблеми вдосконалення і модернізації галузі в сучасних умовах набули особливої актуальності.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Необхідність формування нових підходів здійснення інвестиційної діяльності підприємствами житлово-комунального господарства зумовлюється об'єктивно наявним для кожного підприємства завданням забезпечення стабільності функціонування та досягнення головних цілей своєї діяльності. Найбільш повну теоретичну сторону цього питання розглядали Л. І. Абалкін, Г. А. Андрощук [2, с.23], Й. А. Бланк [3, с.124-127], Н. С. Вавдіюк, Т. Г. Васильців, Н. В. Ващенко, Л. І. Донець [5, с.80-81], О. І. Захаров [7, с.162], С. А. Єрохін [8, с.53], В. П. Пономарьов [11, с.21] та ін. Віддаючи належне працям зазначених науковців, слід відзначити, що проблемі інвестиційної діяльності підприємств житлово-комунального господарства в умовах мінливого середовища приділялось не надто багато уваги, що і зумовило необхідність вивчення даного питання.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є обґрунтування специфіки формування інвестиційних ресурсів у житлово-комунальному господарстві та визначення шляхів поліпшення інвестиційної привабливості підприємств галузі.

Виклад основного матеріалу дослідження. Метою управління житлово-комунальним обслуговуванням є забезпечення нормальної і безпечної експлуатації житлового фонду з наданням комунальних послуг на весь період його життєвого циклу, а також в умовах ринку – підвищення доходності його функціонування з нормативними параметрами якості й надійності. Вирішення вказаних завдань можливе тільки за наявності повноправного суб'єкта управління, який здійснюватиме професійний менеджмент у житлово-комунальному господарстві. Всі без винятку результати практичної діяльності у сфері нерухомості дозволяють однозначно стверджувати, що основний потенціал ефективності закладений у процесах створення раціональної структури управління використанням і експлуатацією житла і, отже, цільова функція управління полягає в одержанні цього ефекту.

На сьогодні структура власності в ЖКГ значно змінилася і у сфері житлового фонду близька до оптимальної, але принципове розмежування економічної компетенції ще не досягнуте; при високих показниках квартирної фонду, що знаходиться у приватній власності, житловий фонд належить державі. При цьому слабо впроваджуються перспективні форми управління житловим фондом – організація товариств власників житла (ТВЖ) і формування кондомініумів, залучення керуючих компаній, розвиток суспільних форм самоврядування.

Економічна й фінансова ситуація у всіх регіонах України характеризується зростаючими потребами в розвитку комунального господарства та інших галузей міської інфраструктури, що пов'язано з трансформаційними процесами, які відбуваються у державі.

Однак задоволенню цих потреб заважає низка чинників, головні з яких – галузевий дисбаланс, скорочення державного фінансування підприємств комунального господарства й недосконала система управління на регіональному й місцевому рівнях.

Одним з базових елементів формування стратегії розвитку підприємств є створення дієвого організаційно-економічного механізму, орієнтованого на інноваційний шлях розвитку і здатного забезпечити ефективність роботи і позитивні кінцеві результати.

Універсальних алгоритмів для створення таких механізмів не існує, проте можлива розробка загальних принципів, інструментів і стратегій реформування підприємств на базі з'єднання технологічних й організаційних інновацій.

ІНВЕСТИЦІЇ, ІННОВАЦІЇ В ЕКОНОМІЦІ

Заходи, вжиті для реформування житлово-комунальної сфери протягом останніх двадцяти років, мали деякі позитивні результати. Проте домінуючою тенденцією останніх двох років тут стало різке зростання тарифів і оплати населенням послуг ЖКГ при незмінно низькій якості надання послуг.

Ще одним недоліком функціонування організаційно-економічного механізму житлово-комунального господарства є бюджетно-податкова політика держави. Підприємства ЖКГ велику суму коштів направляють на сплату податків. Виникає ситуація, коли об'єктом оподаткування є доходи, які фактично ще не отримані підприємствами, що надають житлово-комунальні послуги, а залишаються певний час лише на папері через існуючу платоспроможність населення.

Сукупність цих проблем призводить до того, що в підприємствах житлово-комунального господарства відсутнє акумулювання фінансових ресурсів, які б можна було використати на реформування самого ж підприємства.

Матеріальна база галузі, що завжди розвивалася на основі залишкового принципу ресурсозабезпечення, знаходилася в незадовільному стані в усі часи, але найбільш помітно деградує в останні роки, незважаючи на те, що на житлово-комунальне господарство витрачається значна частка (20-30%) видатків місцевих бюджетів.

Про це свідчить обсяг збитків, які понесли підприємства даної галузі, а саме: збитки за 2008 рік становили 1513,5 млн. грн.; за 2009 рік – 3839,5 млн., що вдвічі більше, аніж в попередньому періоді; а за 2010 р. – 3666,7 млн. грн., що на 4,5% менше, ніж у 2009 році. У 2011 році збитки підприємств ЖКГ знову зросли до 4151,5 млн. грн. Що ж до прибутку, то можна відзначити, що в 2009 році відбулось зниження прибутків порівняно з 2008 роком на 31 млн. грн., а в 2010 році прибутки підприємств ЖКГ вже становили 843,3 млн. грн. Проте вже наступного року прибутки підприємств ЖКГ знову зменшилися порівняно з 2010 роком на 42,1 млн.грн. (рис. 1).

Підприємства житлово-комунального господарства обирають найпростіший спосіб розв'язання своїх фінансових проблем – підвищення тарифів. Досить поширеним є твердження, що в європейських країнах за житло сплачують 25% доходу сім'ї, тому для отримання якісних житлово-комунальних послуг необхідно суттєво збільшити питому вагу витрат домогосподарств на оплату зазначених послуг. Відсоток усіх платежів за оренду, ремонт, утримання житла і комунальні послуги від сімейного доходу становить в середньому для ЄС та США 21%. Але за змістом житлові витрати в західних країнах включають: фактичні витрати на оренду житла; розрахункову вартість оренди житла, в якому мешкають його власники; витрати на утримання і поточний ремонт житла; витрати на водопостачання, каналізацію, вивезення

сміття, інші житлові послуги; витрати на енергопостачання – електроенергію, теплову енергію, газ, рідке і тверде паливо. Серед названих складових з витратами на житлово-комунальні послуги в Україні зіставляються: утримання, поточний ремонт і комунальні послуги. Частка витрат на житлово-комунальні послуги, аналогічні українським показникам, у сімейному доході жителів США складала протягом останніх чотирьох десятиліть 5,5-6,6%. В ЄС в середньому ця частка становить 5,6%, а діапазон значень по країнах – від 4 до 9%. Значною мірою це пояснюється різницею у структурі власності житла і в цінах на енергоресурси. Найнижча частка власного житла, найвищі ціни, а, отже, і найвища частка витрат на послуги – в Данії, Німеччині і Австрії. У країнах Східної Європи частка витрат на житлово-комунальні послуги становить від 4 до 11%. В Україні платоспроможний попит на послуги житлово-комунального господарства визначає не рівень їх споживання, а рівень збору платежів. Ключовим чинником дисципліни платежів є не просто тарифи, а співвідношення «тариф – дохід» [2].

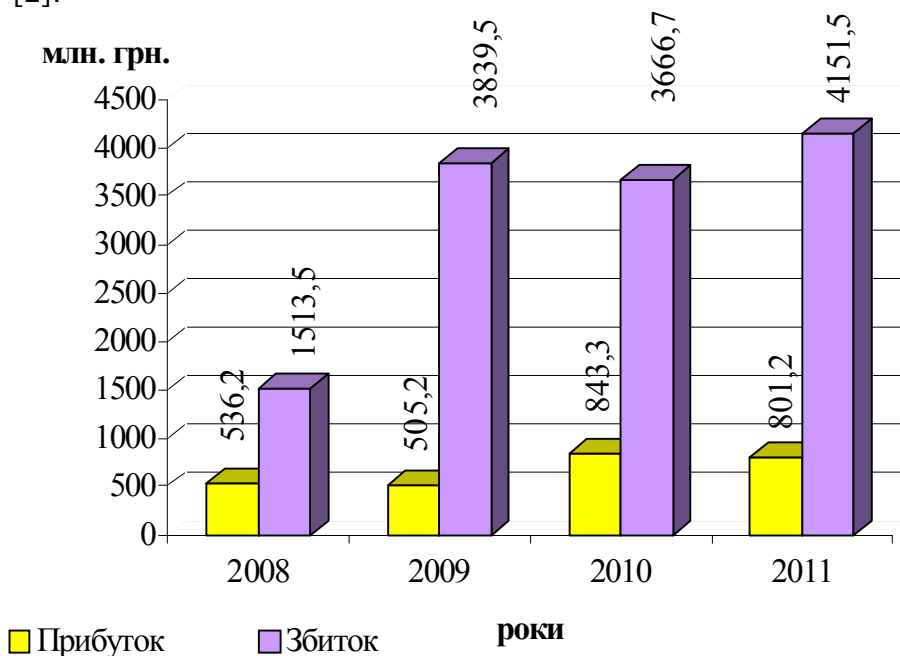


Рис. 1. Прибутки та збитки підприємств ЖКГ за 2008–2011 роки

Розв'язати проблему може лише синхронізація проведення житлово-комунальної реформи з реформою доходів населення. Основою останньої могли б стати податкова реформа, активне регулювання з боку держави трудових відносин, реалізація програм боротьби з бідністю, перегляд політики доходів у сферах освіти, науки, охорони здоров'я, охорони

правопорядку, програми створення робочих місць тощо. Вартість житлово-комунальних послуг (ЖКП) та їх реальна собівартість несумірні з доходами більшої частини громадян. Пропонована урядом для вирішення даного протиріччя програма адресних житлових субсидій неприйнятна в частині конкретних механізмів реалізації та недостатня для розв'язання зазначеної проблеми, невиправдано завищений поріг (22%) частки сукупного сімейного доходу, що йде на оплату житла та житлово-комунальних послуг, перевищення якого дає право на отримання державної субсидії.

Як показує практика реформування житлово-комунального господарства високорозвинутих країн, механізм субсидування населення не розв'язує проблеми, а навпаки, в окремих випадках її посилює. Найбільш розповсюдженою практикою розв'язання проблеми реформування підприємств ЖКГ є направлення значного обсягу інвестиційного ресурсу. Однак необхідний обсяг інвестиційного ресурсу, як правило, знаходиться в руках приватних інвесторів, а це, в свою чергу, зачіпає питання приватизації підприємств житлово-комунального господарства.

Обсяг державних інвестицій, прийнятих до фінансування, недостатній навіть як для гаранта акумулювання коштів з інших джерел. Включення коштів на модернізацію в тарифи для населення буде мати найбільш негативні соціальні наслідки. Тим часом сфера ЖКГ за своєю природою приваблива для інвестицій, адже це величезний і зростаючий ринок.

Залучення в галузь потенційних інвесторів не може бути здійснено тільки за рахунок інституційних реформ у ЖКГ без додаткових ресурсів. Тому для кардинальної зміни ситуації в ЖКГ необхідно одночасно з інституційними перетвореннями значно збільшити фінансування даної сфери з позабюджетних джерел, створюючи умови для підвищення привабливості цієї сфери для приватного бізнесу та кредитування з боку банківського сектора. Першочерговим завданням є розв'язання проблеми реструктуризації накопиченої заборгованості.

Входження комерційних структур у сферу експлуатації комунальних систем буде стимулювати створення конкурентних умов у сфері надання послуг ЖКГ. В урядовій програмі реформування ЖКГ робиться правильний акцент на проблемах, пов'язаних з відносинами власності в житлово-комунальній сфері. Відокремлення функцій власника є обов'язковою умовою формування ефективної системи управління муніципальним майном. Органи місцевого самоврядування, будучи власником майна в житлово-комунальному господарстві, зобов'язані організувати кваліфіковане управління цим майном. Для цього вони повинні наймати такі управляючі організації, які будуть самостійні у прийнятті управлінських рішень при контролі з боку власника.

Сьогодні актуалізувались об'єктивні обставини для запровадження механізмів ДПП. Для реалізації масштабних модернізаційних проектів у різних секторах економіки потрібні значні інвестиційні ресурси, потужним джерелом яких може стати приватний бізнес. Водночас, в умовах післякризового розвитку зростає інтерес бізнесу до державної підтримки, яка дозволить знизити ризики приватних інвестицій, підвищити надійність інвестиційних проектів для кредитних організацій.

Успішний розвиток ДПП як механізму активізації інвестиційної діяльності та залучення приватних інвестицій у стратегічно важливі для держави сфери можливий лише за умови, коли буде забезпечено баланс інтересів держави і приватного інвестора. Правова форма здійснення ДПП повинна забезпечити для інвестора привабливість, безпеку вкладення коштів у державну власність і реалізувати основну мету проекту, тобто розвивати ту сферу, яка стратегічно важлива для держави. Для цього остання повинна сприймати приватного інвестора як рівноправного партнера. Вимагаючи від нього виконання передбачених угодою зобов'язань, держава має, зі свого боку, гарантувати виконання власних зобов'язань в повному обсязі. Найпоширенішою формою ДПП є концесійні договори. За останні 10-15 років реалізовані тисячі великих і малих, успішних і невдалих концесійних проектів. Концесійне законодавство існує у понад 120 країнах світу з різним суспільним і державним устроєм.

ДПП у житлово-комунальному господарстві приносять як прямі, так і непрямі вигоди економіці. ДПП дає можливість залучити кваліфікованих експертів з великим міжнародним досвідом, а також будівельні компанії, проектні організації, фінансові установи, юристів тощо. Цей досвід повинен передаватися від приватного бізнесу до місцевої влади як в процесі діяльності комунальних служб, так і у вигляді консультування при передачі передових технологій (будівництво, системи експлуатації, менеджмент проектів, фінансова та інституційна інженерія). Модернізація технології та передача досвіду буде відображатися на місцевих житлово-комунальних підприємствах, що беруть участь в проекті, сприяти підвищенню кваліфікації їх персоналу.

Для практичного запровадження основних форм ДПП з метою залучення приватних інвестиційних ресурсів в українську економіку необхідне здійснення цілеспрямованої та послідовної державної політики розвитку ДПП.

Вона має бути спрямована на формування сприятливого економічного й управлінського середовища для розроблення й реалізації проектів ДПП, а саме: удосконалення нормативно-правової бази та інституційного забезпечення розвитку ДПП; підвищення гарантій захисту інтересів державних і приватних партнерів ДПП у процесі розроблення, затвердження

та реалізації проектів. Необхідною передумовою ефективного розвитку ДПП є формування загального сприятливого середовища для бізнесу, що передбачає покращення інвестиційного клімату, податкового та регуляторного середовищ.

Проведене дослідження дозволило встановити, що у наш час у більшості розвинутих країн досить значну кількість існуючих схем муніципального управління ЖКГ можна звести до трьох моделей: пряме управління (сам муніципалітет або його структура (підприємство) керують міськими комунальними службами), розповсюджене в країнах Північної Європи й Німеччини; проміжна модель (діє в галузі електро-, тепло-, водопостачання й каналізації, а також будівництва доріг), що функціонує у Франції у формі державно-приватного партнерства (ДПП); зворотна модель (мер практично повністю позбавлений влади й має лише представницькі функції, відповідаючи тільки за прибирання сміття й видачу дозволів на будівництво), що використовувалася в Англії прем'єрства М. Тетчер, але не одержала широкого поширення.

Висновки. Таким чином, незважаючи на необхідність реформування галузі шляхом формування відповідно до вимог світових стандартів ринку житла, впровадження недискримінаційних економічних відносин, між суб'єктами ринку й державою з поступовим обмеженням функцій держави як суб'єкта ведення господарства й посиленням його впливу на формування ринкової інфраструктури, а також побудови державно-партнерських відносин для реалізації інвестиційних проектів, що потребують значних капіталовкладень, є очевидною потреба виваженого адміністративно-правового регулювання як діяльності ЖКГ України загалом, так і ефективної організації державно-приватного партнерства (ДПП) у зазначеній сфері. Також основним напрямком реформування управління житлово-комунальної сфери повинна стати, з одного боку, мінімізація управління оперативною діяльністю і підвищення економічної самостійності підприємств галузі, а з іншого – зосередження на реалізації стратегічних напрямків реформи.

Список використаних джерел:

1. Андрощук Г. А. Экономическая безопасность предприятия: защита коммерческой тайны / Г. А. Андрощук, П. П. Крайнев // Вісник Запорізького національного університету. – К. : Вид. дім «Ін Юре», 2000. – №4(16). – С.23
2. Ар'єфєва О. В. Планування економічної безпеки підприємств / О. В. Ар'єфєва, Т. Б. Кузенко. – К.: Вид-во Європ. ун-ту, 2004. – 170 с.
3. Бланк И. А. Управление финансовой безопасностью предприятия / И. А. Бланк. – К. : Эльга, Ника-центр, 2004. – 784 с.
4. Бехтер Л. А. Механізм забезпечення економічної безпеки підприємства / Л. А. Бехтер // Зимові читання, присвячені ідеям П. П. Німчинова та І. В. Малишева : Х Всеукр. наук. конф., присвячена видатним вченим у галузі бухгалтерського обліку д.е.н., проф. І. В. Малишеву, д.е.н., проф. П. П. Німчинову : тези допов. – Житомир : ЖДТУ, 2012. – С. 138–139.
5. Донець Л. І. Економічна безпека підприємства : навч. посіб. / Л. І. Донець, Н. В. Ващенко. – К. : Центр учбової літератури, 2008. – 240 с.

6. Дорошенко В. Удосконалення організаційно-економічного механізму управління розвитком системи теплостачання міста [Електронний ресурс] / В. Дорошенко // Соціально-економічні проблеми і держава. – 2012. – Вип. 1 (6). – С.48–58. – Режим доступу : <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2012/12dvvstm.pdf>.
7. Захаров О. І. Організація та управління економічною безпекою суб'єктів господарської діяльності : навч. посіб. / О. І. Захаров, П. Я. Пригунов. — К. : КНТ, 2008. – 257 с.
8. Єрохін С. А. Структурна трансформація національної економіки (теоретико-методологічний аспект) : наукова монографія / С. А. Єрохін. – К. : Вид. «Світ знань», 2002. – 528 с.
9. Козаченко А. В. Економічна безпека підприємства: сутність та механізм забезпечення: монографія / А. В. Козаченко, В. П. Пономарьов, О. М. Ляшенко. – К. : Лібра, 2003. – 280 с.
10. Нагорна І. І. Оцінка стійкості економічної безпеки промислових підприємств / І. І. Нагорна // Економічний простір. – 2008. – №19. – С.243–255.
11. Пономарьов В. П. Формування механізму забезпечення економічної безпеки підприємства : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.06.01 «Економіка, організація і управління підприємствами» / В. П. Пономарьов. – Луганськ, 2000. – 21 с.
12. Исаев А. А. Экономическая безопасность фирмы. Управление кризисами / А. А. Исаев // Бизнес и безопасность. – 2002. – № 2. – С. 28–30.

УДК 330.322 (477) «20»

Н.В. Саинчук, к.е.н.,

Чернівецький національний університет ім. Ю. Федьковича,
м. Чернівці

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО КЛІМАТУ УКРАЇНИ В СУЧАСНИХ СКЛАДНИХ УМОВАХ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Анотація

У статті досліджено різні підходи до визначення факторів формування інвестиційного клімату України, що надало змогу їх згрупувати в інституційні, економічні та соціально-психологічні фактори. Також виявлені негативні риси інвестиційного клімату України: низька купівельна спроможність, недосконалість податкового, господарського та цивільного кодексів, нестабільність наявної нормативно-правової бази, нерегульованість корпоративних відносин, наявність тіньового сектора економіки, що робить неконкурентоспроможною продукцію офіційної економіки. Обґрунтовані можливі шляхи покращення інвестиційного клімату країни з метою створення ефективної системи залучення вітчизняних та іноземних інвесторів.

Ключові слова: інвестиції, іноземні інвестиції, інвестиційний клімат, інвестиційні пріоритети, інвестиційне середовище, інвестиційна політика.

Н.В. Саинчук, к.э.н.,

Черновицкий национальный университет им. Ю. Федьковича, г. Черновцы

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА УКРАИНЫ В СОВРЕМЕННЫХ СЛОЖНЫХ УСЛОВИЯХ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

Аннотация

В статье исследованы различные подходы к определению факторов формирования инвестиционного климата Украины, что дало возможность их сгруппировать в институциональные, экономические и социально-психологические факторы. Также выявлены отрицательные черты инвестиционного климата Украины: низкая покупательная способность, несовершенство налогового, хозяйственного и гражданского кодексов, нестабильность имеющейся нормативно-правовой базы, нерегулированность корпоративных отношений, наличие теневого сектора экономики, что делает неконкурентоспособной продукцию