

яка прагне до ефективного вкладання капіталу в нерухомість. Таке визначення, на нашу думку, найбільш точно встановлює сутність інвестиційного проекту в сфері нерухомості як економічної категорії, оскільки інвестиційний проект передбачає постановку цілей, планування, виконання, управління та аналіз.

Література

1. *Азарова А. О., Бершов Д. М.* Оцінка ефективності інвестиційних проектів // *Фінанси України*. — 2004. — № 9. — С. 52—57.
2. *Алексєєнко Л. М., Олексієнко В. М., Юркевич А. І.* Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок (українсько-англійсько-російський тлумачний словник). — К.: Видавничий будинок «Максимум»; Тернопіль: Економічна думка, 2000. — 592 с.
3. *Бланк И. А.* Инвестиционный менеджмент: Учебный курс. — К.: Эльга-Н, Ника-центр, 2001. — 448 с.
4. *Вініченко І. І.* Теоретичні основи методики оцінювання ефективності інвестиційних проектів // *Економіка та підприємництво*. — 2007. — № 2. — С. 66—69.
5. *Марголини А. М. Быстрыков А. Я.* Экономическая оценка инвестиций: Учебник. — М.: ЭКМОС, 2001. — 240 с.
6. *Федоренко В. Т.* Інвестиційний менеджмент: Навч. посібник. — 2-ге вид. доп. К.: МАУП. — 2001. — 280 с.
7. *Тяпухін А., Коган А.* Логистический менеджмент или управленческая логистика // *РИСК*. 2004. — № 3. — 4—12.
8. *Кольцова И. В., Рябых Д. А.* Практика финансовой диагностики и оценки проектов. — М.: ООО «И.Д. Вильямс», 2007. — 416 с.
9. *Майорова Т. В.* Інвестиційна діяльність. — К.: ЦУЛ, 2003. — 376 с.

УДК 332.624

О. М. Ганєва, здобувач кафедри державного управління та місцевого самоврядування,
Академія муніципального управління

ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ МІСТ У ПОЛІТИЦІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Стан житлово-комунального господарства в містах є індикатором добробуту громади, інвестиційної привабливості міста, показником стану екологічної безпеки.

Постійні сутички — це проблеми тарифів — боротьба депутатів з підприємствами, які намагаються забезпечити власне функціонування, депутати — добробут громади. Отже, проблеми не ви-

рішуються. Деякі проблеми ЖКГ розкрито в програмі соціально-економічного розвитку міста, однак більшість шляхів розв'язання цих проблем носять лише декларативний характер (розробка пропозицій, досягнення ефективності, забезпечення беззбиткового функціонування, забезпечення сприятливих умов приватизації ЖЕКів тощо) [1, с. 6]. Конкретні механізми по них не розроблені.

Основна проблема — недостатність бюджетних коштів. Приватні інвестори не бажають обслуговувати ці підприємства через незадовільний фінансовий стан, відсутність гарантій тощо. Виходить «замкнене коло».

На сьогоднішній день основною проблемою житлово-комунального господарства виступає застарілість основних фондів. Фінансування оновлення основних фондів не є достатнім щороку. Це погіршує якість послуг, призводить до втрат у мережах через хронічні аварії, а відтак — до підвищення собівартості послуг і зростання тарифів [2, с. 225].

У цій сфері існують наступні проблеми: незадоволення населення низькою якістю комунальних послуг; незадоволення населення ростом тарифів на комунальні послуги; несвоєчасність надання комунальних послуг; знос основних фондів ЖКГ; низька рентабельність комунальних підприємств; небажання власників житла відповідати за стан своєї власності.

Для відновлення ефективної роботи підприємств, що надають житлово-комунальні послуги, необхідні інвестиції та / або кредити. Для їх отримання потенційні інвестори (кредитори) вимагають доведення рентабельності діяльності підприємств після отримання ними інвестицій або кредитів, що потребує встановлення економічно обґрунтованих тарифів.

Величина тарифів має залежати від якості послуг, на яку розраховують мешканці будинків. З метою вирішення проблеми незадоволення мешканців якістю (своєчасністю) надання послуг та їх вартістю, необхідно створювати об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). У їх функції має входити розрахунок калькуляції вартості послуг, укладання угод з виконавцями робіт, офіційне оформлення виконання робіт та її оплати. Також ОСББ мають право звертатися до міськвиконкому з проханням надання субсидій для оплати вартості житлово-комунального обслуговування.

Урізноманітнення тарифів має сприяти тому, що мешканці обиратимуть те житло, обслуговування якого вони в змозі оплачувати. Якість послуг буде відповідати оплаті за них. Мешканці будинків мають більш відповідально ставитися до власного жит-

ла, не розраховуючи на вирішення міськими органами управління кожної проблеми, що виникає в процесі експлуатації житла.

Внаслідок діяльності ОСББ має зрости рентабельність підприємств житлово-комунального господарства і збільшитися конкуренція між ними.

Пріоритети та цілі розвитку (АВС — аналіз):

А. Пріоритети розвитку сфери житлово-комунальних послуг:

1) створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та забезпечення їх роботи, в тому числі шляхом проведення роз'яснювальної роботи серед населення;

2) забезпечення проведення капітального ремонту житла, що передається на баланс ОСББ, за рахунок коштів міського бюджету;

3) здійснення контролю за тарифами оплати житлово-комунальних послуг, надання за рахунок бюджетних коштів, у разі необхідності, субсидій ОСББ;

4) сприяння реорганізації або створенню нових житлово-комунальних підприємств, забезпечення конкуренції між ними.

В. Перешкоди для розвитку:

1) небажання населення створювати ОСББ; 2) захист громадянськістю низьких тарифів та в результаті, відсутність інвестицій та кредитів для оновлення фізичного капіталу підприємств галузі; 3) неефективний менеджмент на підприємствах ЖКГ; 4) низький рівень оснащення житлового фонду приладами обліку споживання води, теплової енергії, газу; 5) неповне відшкодування підприємствам ЖКГ збитків у зв'язку з наданням певним категоріям населення субсидій та пільг при оплаті комунальних послуг.

Методи досягнення пріоритетів розвитку:

1) проведення роз'яснювальної роботи серед населення, в тому числі за допомогою засобів масової інформації, ініціативних груп стосовно переваг, функцій, цілей діяльності ОСББ;

2) надання підтримки органами міської влади ОСББ у вигляді субсидій;

3) проведення органами міської влади роботи для залучення інвесторів для реструктуризації житлово-комунального господарства.

Література

1. *Данькевич І.* Мода на ЖЕКи відміняється / *І. Данькевич* // *Голос України*. — 2006. — № 24 (3024). — С. 6—7.

2. *Маляренко В. А., Орлова Н. А.* Энергосберегающие технологии в жилом фонде городов Украины / *В. А. Маляренко, Н. А. Орлова* // *Комунальне господарство міст: Сер.: Економічні науки*. — К.: Техніка, 2008. — Вип. 57. — С. 224—230.