

3. Гэлбрейт Джон К. Справедливое общество. Гуманистический взгляд // Новая постиндустриальная волна на Западе. Антология / Под ред. В.Л.Иноземцева. – М.: Academia, 1999. – С.223-244.

4. Дмитренко Г. Жестокий менеджмент в микроэкономике // Персонал. – 1998. – №5.

5. Гошко А., Дмитренко Г. Теория и практика менеджмента: формирование украинской модели менеджмента // Общественные науки. – 1998. – №7. – С.16-26.

6. Олвин Тоффлер. Адаптивная корпорация // Новая постиндустриальная волна на Западе. Антология / Под ред.

В.Л.Иноземцева. – М.: Academia, 1999. – С.448-464.

7. Мертон Роберт. Социальная теория и социальная структура (фрагменты) / Под общ. ред. В.В.Танчера. – Киев: Ин-т социол. НАН Украины, 1996. – 112 с.

8. Козер Л.А. Функции социального конфликта // Американская социологическая мысль: Тексты / Под ред. В.И.Добренькова. – М.: Изд-е Междунар. ун-та бизнеса и управления, 1996. – С.542-546.

9. Кузьмин И. Психотехнологии и эффективный менеджмент. – М.: Технологическая школа бизнеса, 1994. – С.23-35.

**Г.И. ОНИЩУК, канд. экон. наук,**

**директор НИИПроектреструкция, г. Киев**

## **ЖИЛИЩНАЯ РЕФОРМА И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДОВ**

Реформы в жилищной сфере, реализация которых в Украине началась с 1991 года с разрешения приватизации и выкупа жилья гражданами, превратили огромное количество квартиросъемщиков в собственников недвижимости и привели к изменению отношений собственности в пределах каждого дома.

Проблема управления многоквартирными домами, переданными в собственность нескольких владельцев, правового регулирования отношений между собственниками общего имущества является сегодня очень актуальной для всех городов Украины. Эту проблему призваны решить объединения (товарищества) собственников жилья.

Решение социально-экономических, правовых и организационных вопросов создания и деятельности объединений (товариществ) собственников жилья яв-

ляется чрезвычайно важным для развития жилищной реформы, формирования института реальных собственников жилищного фонда, эффективного управления недвижимостью, развития конкуренции в сфере управления жильем, снижения затрат по строительству, содержания и эксплуатации жилья.

Одним из первых и очень важных направлений реформирования жилищной политики Украины стала приватизация государственного жилищного фонда.

Всего приватизации подлежало около 7 млн. квартир и многоквартирных домов, что составляет более 41% всего жилищного фонда Украины.

В 1992 году в Украине был принят Закон Украины "О приватизации государственного жилищного фонда".

За период с 1992 по 01.07.1999 г. приватизировано около 4,3 млн. квартир и многоквартирных домов, что составляет почти 60% всего жилья, которое подлежит приватизации. Из них 96% жилья приватизировано безвозмездно, независимо от размера общей площади. Всего в собственности граждан, с учетом квартир, которые приватизированы, находится около 70% существующего жилищного фонда - это более 700 млн. м<sup>2</sup>.

Цель приватизации государственного жилищного фонда - это создание условий для реализации права граждан Украины на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, привлечение их к участию в содержании и сохранении существующего жилищного фонда и формировании рыночных отношений в жилищной сфере.

На сегодня, благодаря приватизации, уже создан рынок жилья и граждане получили возможность решать свои жилищные проблемы в зависимости от своих финансовых возможностей и потребности в жилье. Но самый главный результат - появление в жилом фонде подлинного хозяина.

Так, ежегодно в Украине осуществляется около 250 тыс. договоров купли-продажи жилья на сумму около 5 млрд. грн. (более 1 млрд. дол. США). В процессе приватизации жилья решается также вопрос улучшения жилищных условий, расселения семей из коммунальных квартир, а владельцы квартир в многоквартирных домах изменили свое иждивенческое отношение к их содержанию и сохранению.

За последние годы последовательно уменьшалась доля государственных дотаций на финансирование содержания жилья, а с 01.06.1998 года в государственном бюджете эти средства не предусматриваются.

В целом ценовая и тарифная политика в жилищно-коммунальном хозяйстве передана на региональный уровень, в

соответствии с жилищно-коммунальной реформой, основные положения которой утверждены Кабинетом Министров Украины.

Перераспределение собственности в жилом фонде способствовало созданию объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) - нового института общественных отношений в сфере совместного управления, содержания и обслуживания жилья.

Владельцы приватизированных квартир в многоквартирных домах стали объединяться для совместного содержания дома и придомовой территории, как это и предусмотрено Концепцией государственной жилищной политики, которая одобрена Верховным Советом Украины в 1995 году. С целью создания условий деятельности ОСМД в Украине уже создана нормативно-правовая база.

В 1995 году было утверждено Положение о порядке организации и деятельности объединений, которые создаются собственниками для управления, содержания жилых домов и использования имущества, находящегося в общем пользовании, а также Типовой устав и Положение о порядке государственной регистрации объединений (товариществ) совладельцев многоквартирных домов.

В Типовом уставе объединения отмечено, что все работы, которые им проводятся, направлены исключительно на управление и содержание своего собственного дома и не имеют целью получение прибыли.

Создание объединений дало возможность:

- приобщить к управлению и содержанию многоквартирного дома всех собственников, а также защитить права каждого из них;
- организовать управление имуществом жилого дома;
- собственникам жилья выступить заказчиком услуг (это решает существ-

вующее противоречие, когда заказчик и поставщик услуг являются одним лицом);

- выбирать на конкурсной основе поставщиков жилищно-коммунальных услуг;

- осуществлять контроль за качеством услуг и рациональным использованием, выделенных на это средств;

- обеспечивать сохранность жилого дома, а значит и сохранность, и даже увеличение рыночной стоимости конкретной квартиры;

- строить отношения с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, на договорных принципах с четко обозначенными условиями исполнения.

Создание ОСМД, в первую очередь, меняет психологию квартиронанимателя на психологию собственника, что ведет к переосмыслению его отношения к системе местного самоуправления.

Следует отметить, что ОСМД - это негосударственная неприбыльная организация граждан, созданная с целью самоуправления общим имуществом и основанная на демократических и договорных принципах.

На сегодня в Украине создано более 1110 объединений, обслуживающих около 100 тыс. квартир или 650 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Наибольшее количество ОСМД создано в крупных промышленных и административных центрах: в городах Киеве - 141, Луганске - 56, Николаеве - 57, Львове - 49, Харькове - 43.

Однако, учитывая, что существующий жилищный фонд страны составляет более 1 млрд. м<sup>2</sup> жилья, и большая его часть находится в частной собственности, становится ясно, что таких объединений создано еще недостаточно.

Часто причиной такой ситуации является отношение руководства регионов и городов к вопросам реформирования жилищно-коммунальной сферы в современных экономических условиях. Од-

нако есть и ряд других причин, которые тормозят процесс создания объединений в Украине.

Это - несовершенство и недостаточность нормативно-правовой базы, особенно в части налогообложения деятельности ОСМД, нерегулированность некоторых положений земельного законодательства и отсутствие, до настоящего времени, нового Жилищного кодекса.

Тем не менее, Госстроем, местными органами власти и рядом других заинтересованных организаций проводится значительная работа по созданию и организации деятельности ОСМД.

Основным документом, создающим правовую базу для построения взаимоотношений между отдельными собственниками жилья и нежилых помещений в доме, где создано объединение, является устав объединения.

Устав объединения определяет для каждого дома конкретный механизм разделения ответственности и согласования интересов всех собственников помещений этого дома.

Практика работы ОСМД неоспоримо свидетельствует о преимуществах такой формы управления жилищным фондом.

Эффективность работы по содержанию и сохранности жилых домов, работы правления объединения непосредственно с каждым членом объединения по вопросам сбора квартирной платы и платы за коммунальные услуги на 25-30% выше, чем в государственных жилищно-эксплуатационных организациях.

В большинстве ОСМД в подъездах домов созданы, для охраны имущества, службы консьержек. Это привело к тому, что значительно сократились квартирные кражи, а в 50% ОСМД в 1998 году не было ни одной.

В результате бережного отношения членов объединений к внутридомовому имуществу и оборудованию в таких домах обеспечивается надлежащий вид подъездов, мусорокамер, мусоропрово-

дов, бесперебойно работают лифты, в отличном состоянии содержится придомовая территория, в исправном состоянии малые формы на детских площадках и площадках отдыха.

Решается вопрос с самовольной установкой и строительством автогаражей и тем самым сокращено поступление жалоб по этим вопросам.

Создание конкуренции в обслуживании жилищного фонда - одно из основных направлений реформирования жилищного хозяйства Украины.

Сегодня в сфере обслуживания жилья происходят кардинальные изменения в сторону ее демонополизации. Все большее распространение приобретает оказание услуг по содержанию жилья негосударственными (частными) организациями подрядчиков.

Госстроем Украины разработаны, утверждены и введены в действие: "Типовое положение о порядке конкурсного отбора предприятий для содержания жилых домов и придомовых территорий" и "Типовой договор на содержание жилых домов и придомовых территорий и ремонта жилья", что позволяет на правовой основе работать альтернативным предприятиям по обслуживанию жилищного фонда.

Суть альтернативного обслуживания жилищного фонда заключается в привлечении предприятий к обслуживанию на конкурсной основе. Главная цель - внедрить в эту сферу элемент конкуренции, договорные отношения, для того, чтобы наряду с коммунальными жилищно-эксплуатационными организациями предоставить возможность негосударственным предприятиям заниматься деятельностью, связанной с обслуживанием жилищного фонда. Конкуренция, соревнование за право обслуживать тот или иной жилищный фонд не является самоцелью и направлена, прежде всего, на повышение качества об-

служивания жилья и в перспективе - на снижение стоимости его содержания.

Начало реализации программы конкурентного обслуживания, было положено демонстрационными проектами в 1995 году в гг. Киеве, Харькове, Одессе и Львове. Для этого было отобрано 10 жилищных участков, представленных на конкурс и переданных на обслуживание негосударственным предприятиям - победителям этих конкурсов. Положительный опыт, накопленный при проведении этого эксперимента, дал возможность включить данное направление работы в государственную программу реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время в Украине активно работает 120 негосударственных предприятий, обслуживающих 270 тыс. квартир.

Преимущество привлечения негосударственных предприятий к обслуживанию жилищного фонда состоит в следующем:

- разделении функций заказчика и подрядчика, что создает экономические предпосылки для повышения качества содержания жилого фонда;

- развитию инфраструктуры микрорайона и расширению услуг, оказываемых населению.

- Более высокий уровень технологической базы, наличие резерва рабочей силы позволяют:

- выполнять необходимые ремонты на обслуживаемых домах;

- привлекать рабочих, занятых техобслуживанием, для выполнения нерегламентных договорных ремонтных работ и, тем самым, создавать возможность повышения их доходов;

- маневрировать рабочей силой в случае необходимости выполнения работ в аварийных ситуациях, при подготовке домов к зиме, при запуске тепла и т.д.

Наличие финансовых резервов за счет других видов деятельности позво-

ляет оперативно распоряжаться финансами в случае задержек оплаты услуг по содержанию жилищного фонда.

Кроме того, негосударственная система регулирования заработной платы позволяет подбирать более квалифицированные кадры и давать возможность больше зарабатывать.

Необходимо отметить, что стоимость обслуживания жилья предприятиями негосударственной формы собственности несколько ниже, чем в государственных предприятиях. Это достигается путем: строгой экономии электроэнергии за счет установки электросчетчиков, датчиков, регулирования потребления в зависимости от времени суток; утилизации твердых бытовых отходов с учетом фактических, а не нормативно-расчетных расходов; рационального расходования материалов и качественного выполнения работ, исключающего необходимость их повторного проведения; отказа от дорогостоящей и не всегда эффективной работы аварийно-диспетчерской службы и введения дежурных звеньев специалистов по локализации аварийных ситуаций в нерабочее время; взятия лифтов на частичное обслуживание силами предприятия; тендерного подбора субподрядчиков, выполняющих работы по более низким ценам; уменьшения расходов на содержание аппарата управления; тщательного отбора кадров, проведение учебы и аттестации работников, с целью повышения их профессионализма.

Негосударственные предприятия, обслуживающие жилье, помимо выполнения прямых функциональных обязанностей, обеспечивают решение многих других социальных, правовых, экономических проблем. Так, например, ОСМД "Осокорки - Киев" осуществляет решение этих проблем по следующим направлениям:

участие в воспитании детей и подростков в свободное от занятий время;

благоустройство придомовой экологически чистой среды;

улучшение социально-бытовых условий для проживания граждан;

разработка, подготовка и утверждение основополагающих документов объединения (акты землепользования, свидетельства о собственности на коллективную собственность, служебные квартиры и свидетельства о собственности на придомовую территорию (землю);

юридическое сопровождение по заключению и непосредственному исполнению прямых договоров на коммунальное обслуживание ОСМД;

юридическое обслуживание решения вопросов предоставления субсидий, дотаций, льгот, неуплаты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги;

расчеты и контроль за отчислением налогов;

расчет и получение необходимых средств, связанных с дотациями, льготами и другими источниками финансирования;

заключение прямых договоров с подрядчиками;

учет расхода горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления, установка приборов учета, энергосбережение;

содержание и использование придомовой территории;

выбор поставщиков коммунальных услуг.

Принципы, заложенные в системе ОСМД "Осокорки-Киев":

1. Ответственность за содержание собственного жилья - обязанность владельца собственности. Необходимо иметь в виду, что не все виды льгот за предоставление коммунальных услуг могут распространяться на собственное жилье. Все льготы согласно действующего законодательства распространяются только на жилье, находящееся в государственной и коммунальной собствен-

ности для социально незащищенных категорий граждан.

2. Децентрализация системы холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления.

Особое значение имеет формирование платежей за коммунальные услуги.

При расчете стоимости коммунальных услуг по содержанию жилищного фонда ОСМД используется следующее:

общедомовые приборы учета расхода в системах горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления (счетчики и тепломеры);

учет электроэнергии по общедомовым счетчикам (затраты электроэнергии на работу лифтов, электроэнергия для освещения мест общего пользования и т.д.);

учет электроэнергии по каждой квартире (квартирные электросчетчики).

Причем, окончательная стоимость тепловой энергии за горячее водоснабжение и центральное отопление определяется не только по показаниям этих приборов, но и по температуре в квартирах (согласно постановления КМУ № 1497 от 30.12.97) и температуре теплоносителей.

В стоимость коммунальных услуг включаются:

услуги по прямым договорам на вывоз мусора;

услуги за обслуживание сетей горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления, за обслуживание аварийно-диспетчерской службы лифтов;

содержание административно-управленческого аппарата ОСМД (председателя объединения, бухгалтера, паспортистки, электрика, сантехника, охраны, уборщицы).

Вышеперечисленные статьи расходов составляют расходную часть бюджета ОСМД.

Доходная часть бюджета ОСМД состоит из ежемесячных платежей собственников квартир за коммунальное обслуживание, перечисленных на расчетный счет объединения, и доходов, поступивших от сдачи в аренду квартир, принадлежащих всем совладельцам ОСМД (так называемые служебные квартиры).

Система расчетов за общедомовые расходы предусматривает полный отказ от фискальности в отношении количества проживающих в квартире, т.к. в данном случае критерием оплаты являются расходы за горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление, определяемые по показаниям счетчиков.

Все остальные расходы, связанные с содержанием и обслуживанием внутридомового оборудования, в равном отношении распределяются на каждую квартиру и не зависят от размеров ее жилой площади, что полностью отвечает интересам собственника жилья.

Система коммунального обслуживания, принятая в ОСМД "Осокорки-Киев", позволяет уменьшить оплату за коммунальное обслуживание на 30-60% в зависимости от времени года по сравнению с оплатой аналогичных квартир в ЖЭКах.

Так, если оплата за коммунальное обслуживание 3-х комнатной квартиры в жилищно-эксплуатационных организациях в среднем составляет 120-130 грн., а в ОСМД "Осокорки-Киев" - 50-60 грн.

Заключение прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг имеет ряд преимуществ перед принятой общей системой коммунального обслуживания, так как, в данном случае, создается конкуренция в сфере предоставления коммунальных услуг и объединение имеет право выбора любого поставщика, а также возможность постоянного контроля за качеством коммунальных услуг.

Особое внимание уделяется содержанию и использованию придомовой территории.

Границы придомовой территории определяются по так называемой "красной линии" в пределах отведенного земельного участка.

ОСМД в границах "красной линии" установило ограждение, что позволило впервые в г. Киеве реализовать возможность использования придомовой территории исключительно в интересах собственников жилого дома, а также позволило решить ряд социально-бытовых и экологических проблем.

ОСМД организовало охрану придомовой территории и охрану въезда и выезда из нее, охрану транспортных средств, принадлежащих совладельцам, защиту детей и подростков от так называемого "вредного влияния улицы", сохранило зону зеленых насаждений.

На придомовой территории ОСМД "Осокорки-Киев" расположены детская и спортивная площадки, стоянка для автомобилей, зеленая зона отдыха, охранное помещение, спортивный клуб с залами для занятий боксом, тяжелой атлетикой и аэробикой.

Кроме этого, ОСМД "Осокорки-Киев" с целью обеспечения защиты совладельцев и всего микрорайона "Осокорки" бесплатно выделило помещение для участковых милиционеров.

Вместе с тем, необходимо отметить, что ситуация, которая складывается в сфере организации работы и деятельности объединений, сложная.

Это связано, прежде всего, с тем, что очень трудно изменить небрежное отношение граждан к жилищному фонду, сложившееся на протяжении многих лет, при котором обслуживание и ремонт жилья осуществлялось за счет государства.

С целью повышения эффективности организации работы ОСМД необходимо решить ряд вопросов законодательного и

нормативного характера, прежде всего создать законодательную базу, которая в полной мере будет регулировать деятельность объединения, его взаимоотношения с местными органами государственной исполнительной власти и предприятиями, обслуживающими жилье.

Нужно урегулировать имущественные взаимоотношения между совладельцами многоквартирных домов, а также внести изменения в порядок налогообложения деятельности ОСМД, необходимо освободить их как неприбыльные организации от уплаты налога на прибыль и на добавочную стоимость, для чего включить объединения совладельцев многоквартирных домов в Реестр неприбыльных организаций.

С целью совершенствования законодательной и нормативной базы уже подготовлены и поданы на рассмотрение Верховного Совета Украины проекты Законов Украины:

О внесении изменений и дополнений в Закон Украины "О приватизации государственного жилищного фонда";

"Об объединениях собственников квартир многоквартирных домов, товариществ собственников и ассоциации объединений";

"О внесении изменений в Закон Украины "О налогообложении дохода предприятий".

За последние три года по большинству направлений обслуживания жилищного фонда появились альтернативные организации, которые пользуются успехом на рынке этих услуг.

Так, в настоящее время в г. Харькове 53% твердых бытовых отходов вывозится негосударственными организациями. Фирма "Возрождение-Сервис", которая в городе занимается этим видом услуг, сотрудничает с двумя такими организациями - производственно-коммерческим частным предприятием "Мега-Транс" и научно-производственным объединением с ограниченной ответствен-

ностью "Стройгидропривод". Четыре организации занимаются обслуживанием лифтового хозяйства жилых домов, несколько организаций выполняют работы по обслуживанию систем дымоудаления и пожаротушения.

Как альтернатива использованию коллективных телевизионных антенн, начало развиваться кабельное телевидение.

Работа по санитарной обработке жилых зданий ведется также негосударственными предприятиями.

Харьковская научно-производственная фирма "Анос" выполняет проектные и монтажные работы по автономному обеспечению жилых домов водой, теплом и другими видами услуг.

Фирма "Возрождение-Сервис" наладила связи с организациями, которые оказывают населению разные виды услуг. С некоторыми из них составлены договора о совместной деятельности. Например, "Возрождение-Сервис" имеет такие договора с фирмой "Велтонстрой", которая занимается телефонизацией микрорайона; фирмой "Эксперт", которая оказывает услуги по обеспечению кабельным телевидением и др.

Процесс демонополизации жилищно-коммунального хозяйства в Украине протекает еще недостаточно интенсивно. Необходимы целенаправленные усилия государства и местных органов. Необходимо реформировать все жилищно-коммунальное хозяйство, прежде всего, приватизировать жилищно-эксплуатационные организации.

Первым шагом может стать предоставление расчетных счетов жилищно-эксплуатационным организациям, в дальнейшем - придание им всех прав юридического лица. И, наконец, следующий шаг - их возможный выкуп или акционирование. Таким образом, можно будет сохранить действующую сегодня систему жилищных организаций, при-

способив ее к новым рыночным условиям.

В большинстве своем в Украине мы имеем на сегодня неорганизованных совладельцев многоквартирных домов, с одной стороны, и систему обслуживания жилья, построенную на командно-административных принципах, с другой. А жилищный фонд, в сфере которого происходит смена собственника, в это время приходит в упадок.

Единственно реальным выходом из сложившейся ситуации можно считать проведение широкомасштабных реформ, направленных, в первую очередь, на введение рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере. Необходимо ускорить создание объединений совладельцев многоквартирных домов, передать функции содержания жилья негосударственным организациям, внедрить договорные отношения между заказчиком и подрядчиком на рынке обслуживания жилья.

Для совершенствования работы в этом направлении Госстроем была разработана и принята Программа проведения жилищно-коммунальной реформы на 1999-2000 годы, основным направлением которой является обеспечение стабилизации функционирования жилищно-коммунального хозяйства, его развития и удовлетворения потребностей населения в услугах. Эта программа имеет два уровня.

Первый уровень - государственный.

Государству необходимо создать нормативно-правовую базу: принять законы и подзаконные акты, издать нормативные документы.

Второй уровень исполнения программы - местный.

Для того чтобы получить реальные результаты реформы в жилищной сфере, необходимо разработать местные программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства районов, го-



родов, областей. Это задача местных органов власти.

Цель таких программ - внедрение элементов конкуренции, договорных условий, которые помогут обеспечить значительное повышение качества обслуживания, а в перспективе и снижение стоимости услуг, путем разделения функций заказчика и подрядчика на рынке обслуживания жилья.

Создание объединений собственников жилья сдерживается рядом объективных факторов, преодоление которых представляет собой серьезную задачу. Вместе с тем существует и ряд субъективных причин низких темпов развития объединений и передачи им жилищного фонда в управление. В их числе:

- несовершенство нормативной базы;
- недостаточная поддержка со стороны администраций, а иногда и прямое противодействие бюрократических структур;
- плохая информированность населения и его низкая активность;
- неотработанность финансово-организационных механизмов получения и распределения бюджетных дотаций, субсидий, компенсаций трат, связанных с действующими льготами и др.
- сложность процедур регистрации;
- недостаточная квалификация лиц, управляющих недвижимостью, отсутствие достаточного числа профессиональных кадров по управлению;
- неразвитость рынка жилья.

Реформирование в жилищной сфере не может быть обеспечено без поддержки государства и местной власти. К основным условиям, способствующим развитию объединений собственников жилья на местах следует отнести:

- включение в программы социально-экономического развития городов и областей вопросов, направленных на поддержку объединений собственников жилья;
- разработка и внедрение процедур, облегчающих регистрации объеди-

нений собственников жилья, в том числе в новом строительстве;

- разработка пакета примерных учредительных документов;
- компенсация объединениям предоставляемых льгот и перечисление субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- передача объединениям прав на нежилые (неиспользуемые) помещения в здании или перечисление объединениям части арендной платы за помещения в доме, принадлежащие местным органам власти;
- передача членам объединений прав на земельные участки под домом и придомовую территорию;
- установление налоговых льгот для объединений собственников жилья;
- формирование системы договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- содействие в обучении управляющих объединений, создание соответствующих учебных курсов и структур.

Серьезной проблемой в настоящее время является подготовка кадров управляющих объединениями собственников квартир и домовладений, вообще финансово-технических работников, юристов, экономистов. Необходимо создать достаточную методическую и правовую базу обучения персонала для работы в новых условиях реформирования жилищного хозяйства Украины, взаимодействия с местными органами самоуправления, территориальными структурами органов власти. Можно использовать уже наработанную законодательную и нормативную базу, имеющиеся учебные заведения для решения этой проблемы, но необходимо учитывать, что человек, работающий с населением, должен быть одновременно психологом, юристом и экономистом.

Разрабатывая государственную жилищную политику, необходимо добиться разработки и региональной политики,

учитывающую специфику региона, города, структуры и отношений собственности в них.

Назрела необходимость создания ассоциации ОСМД для координации и правовой защиты их интересов, участия в разработке нормативной базы, реше-

ния проблемы экономического и финансового обеспечения их деятельности.

Следует отметить, что незавершенность приватизации жилья является причиной неэффективного управления жилищным фондом, сдерживающим фактором реформирования отношений в жилищной сфере.

*Я.В. ХОМЕНКО, канд. экон. наук, ДонГТУ*

## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ ОБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ КАК КРИТЕРИЙ ИХ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ**

Своеобразным барометром положения дел в экономике является ситуация в инвестиционном комплексе страны. Если инвестиционный процесс ослаблен, то отсутствует так называемый «катализатор», который необходим для структурной перестройки народнохозяйственного комплекса и наращивания темпов производства, что влечет за собой экономическую стагнацию и застой реформ.

Далеко не последнюю роль в условиях инвестиционного кризиса играет отсутствие четкой инвестиционной политики как на уровне государства, так и на уровне отдельных регионов. Поэтому особо необходимым представляется выявление условий оптимизации инвестиционных потоков и использование научно обоснованного подхода в разработке и реализации региональных инвестиционных программ с учетом движения денежных средств на различных институциональных уровнях национальной экономики.

В условиях переходной экономики ужесточаются не только ресурсные, но и бюджетные ограничения, что также предполагает углубленный анализ направлений использования инвестиционных ресурсов и учет индивидуальных особенностей реципиентов капитала.

Характеристика получателя капитала может быть определена параметрами макро- мезо- и микроуровня, при этом каждый уровень имеет свои особенности функционирования. Без анализа этих особенностей невозможно создать условия для оптимизации инвестиционного процесса. Для решения же этого вопроса необходима система оценочных критериев, которые могли бы быть признаны в качестве базовых в процессе принятия стратегических решений о размещении капитала на различных институциональных уровнях экономики и дали возможность оценить инвестиционную привлекательность хозяйственного объекта.

Одним из основных критериев привлекательности является устойчивость объекта хозяйствования, которая должна иметь системную количественную и качественную оценки, столь важные для принятия стратегических решений.

Такого рода оценки осуществлялись неоднократно при разработке инвестиционной стратегии и исследовании потенциальных объектов приложения капитала И.А. Бланком, И.П. Фаминским, Л.А. Лигоненко, И.Т. Балабановым [1, 2, 3, 4, 5], однако имеющиеся методики