

НАУКОВІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ПРОЕКТАМИ І ПРОГРАМАМИ РОЗВИТКУ ПРОДУКТИВНИХ СИЛ ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ: РЕГІОНАЛЬНИЙ АСПЕКТ

Гелеверя Є.М., Белоглазова К.В.

Харківський національний університет будівництва та архітектури

Досліджено механізми регулювання розвитку продуктивних сил житлово-будівельної галузі регіону (накопичений основний капітал у вигляді потужного регіонального фонду житла, робочу силу та землю як фактор виробництва) та надані ефективні пропозиції щодо удосконалення державного регулювання їх розвитку. **Ключові слова:** управління проектами, продуктивні сили, житлово-будівельна галузь, регіональна економіка.

Постановка проблеми. До продуктивних сил жилого-будівельної галузі регіону відносяться: накопичений основний капітал у вигляді потужного регіонального фонду житла, робоча сила та земля як фактор виробництва. Харківський регіон має наявний міський житловий фонд, побудований переважно в 20-40 рр. та у 60-80 рр. минулого століття, має катастрофічний стан, низькі експлуатаційні якості, що зумовлює необхідність його негайного відновлення з усебічним урахуванням класифікаційних ознак й розгляду його як капіталу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням розвитку продуктивних сил жилого-будівельної та інших галузей народного господарства на регіональному рівні присвячені наукові праці відомих вчених: Бушуєва С.Д., Долишнього М.І., Геєця В.М., Данилишина Б.М., Дорогунцова С. І., Пономаренка В.С., Кизима М.О., Бабаєва В.М., Іванілова О.С., Бальцеревича Л. та ін.

Разом з тим, необхідно, на наш погляд, більш повне врахування сучасних економічних умов та регіональних особливостей, більш досконалі організаційні механізми й методичне забезпечення, комплексне вивчення питання й надання практичних пропозицій та рекомендацій, спрямованих на сталий розвиток продуктивних сил будівельної галузі Харківського регіону у сучасному житті.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. У роботах науковців відсутні дієві механізми державного регулювання управління розвитком продуктивних сил житлово-будівельної галузі у Харківському регіоні. Вирішення кадрових проблем у житловому секторі економіки регіону повинне ґрунтуватися на переформатуванні внутрішнього господарського механізму, ураховуючи пріоритетні структурні «точки зростання» підприємств житлового сектора економіки регіону. У роботах попередників також недостатньо науково обґрунтовано напрями удосконалення підготовки економістів для підприємств житлового господарства, а також не визначено пріоритетні напрями розвитку земельних відносин у процесі відновлення житла, зовсім не представлено механізми подолан-

ня чинників, що гальмують процес відновлення міського житлового фонду, серед яких: недосконалість нормативного забезпечення містобудівної діяльності, складність і значна тривалість дозвільних процедур, недостатність інформаційного забезпечення й участі громадськості у процесі вирішення питань відновлення житла.

Мета статті. Отже метою представленої статті є розробка теоретичних засад та практичних пропозицій щодо управління проектами і програмами розвитку продуктивних сил житлово-будівельної галузі в регіональному аспекті, а також розробка методичних засад розвитку продуктивних сил житлово-будівельної галузі в Харківському регіоні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Аналіз практики функціонування і реформування житлово-будівельної галузі України свідчить, що задекларовані Проекти і Програми по комплексному відновленню кварталів й мікрорайонів застарілого житла у найближчий час реалізовані не будуть і існуючий житловий фонд ще довго буде слугувати нашим співгромадянам, найчастіше залишаючись самим найдорожчим майном, яким наші співгромадяни володіють. А тому в сучасних умовах вкрай потрібні відповідаючі існуючим реаліям наукові засади управління проектами і програмами розвитку продуктивних сил житлово-будівельної галузі на регіональних рівнях, адже Україні потрібна децентралізація, які би формували науково-методичне обґрунтування процесу збереження житла, комплексно і системно враховували усі сторони і аспекти цієї проблеми.

Разом з тим питання теоретичного, економіко-правового та практичного забезпечення процесу управління проектами і програмами розвитку продуктивних сил житлово-будівельної галузі мають переважно рекомендаційно-декларативний характер і найчастіше представлені в наукових публікаціях у науково-дискусійному викладі.

Слід відзначити, що до продуктивних сил жилого-будівельної галузі регіону відносяться: накопичений основний капітал у вигляді потужного регіонального фонду житла, робоча сила та земля як фактор виробництва.

Житловий фонд – це сукупність жилих будинків і жилих приміщень на всій території України, що визнані у встановленому порядку житлом, придатним для проживання громадян. Житловий фонд України є сукупністю жилих квартир (будинків) приватної, державної, комунальної та колективної власності [6].

До житлового фонду України належать:

1) жилі будинки – будинки, призначені для проживання людей, мають одну або кілька квартир, а також необхідні допоміжні приміщення.

Під жилими будинками розуміють будівлі, що характеризуються сукупністю таких ознак:

– відповідність будівель архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним та іншим нормам і стандартам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання в них громадян;

– прийняття в експлуатацію комісією фахівців і спеціалістів зведеного будинку, що відповідає зазначеним умовам;

– реєстрація в органах місцевого самоврядування будівлі як жилої;

2) квартири – частини жилих будинків, призначені для проживання самотніх осіб, однієї або кількох сімей з упорядженими жилими кімнатами, підсобними приміщеннями, окремим виходом на сходову клітку, галерею, у коридор або на вулицю;

3) частина квартири (одноквартирного будинку) – жила кімната (кімнати) у квартирі (одноквартирному будинку), придатна для постійного проживання самотньої особи чи сім'ї, а також підсобні приміщення квартири (одноквартирного будинку).

Відповідно до форм власності житловий фонд поділяється на

1) державний (комунальний),

2) колективний, що включає громадський житловий фонд і фонд житлово-будівельних кооперативів, та

3) приватний.

За ст. 7 проекту Житлового кодексу, житловий фонд України за формою власності поділяють на такі категорії:

1) приватний житловий фонд. Сюди входять зведені жилі будинки, приватизовані квартири (будинки), що знаходяться на праві приватної власності та призначені для задоволення житлових потреб власників і членів їхніх сімей. Законодавство дозволяє належне їм житло здавати в оренду чи найом іншим особам.

Суб'єктами права приватної власності на житло є громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які набули на нього право власності на законних підставах;

2) житловий фонд колективної власності включає громадський житловий фонд і фонд житлово-будівельних кооперативів.

До громадського житлового фонду в першу чергу належить фонд колективних сільськогосподарських підприємств, створених на

основі колгоспів й радгоспів. Слід зазначити, що в регулюванні житлових відносин у колективному житловому фонді є багато особливостей щодо його надання, користування цим житлом, його утримання та відновлення.

Суб'єктами права на житло колективної власності є трудові колективи державних підприємств, колективи орендарів, колективні підприємства, кооперативи, господарські товариства, об'єднання громадян, релігійні й інші організації, що є юридичними особами;

3) державний житловий фонд складається з житлового фонду, що належить державним підприємствам, установам і організаціям на праві повного господарського відання або оперативного управління.

4) комунальний житловий фонд – це фонд, що належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах.

Суб'єктом права власності на комунальний житловий фонд є територіальні громади.

До житлового фонду спеціального призначення належать:

1) службове житло;

2) гуртожитки для проживання самотніх громадян (жилі кімнати для спільного користування кількох осіб, які не перебувають у родинних стосунках);

3) гуртожитки для проживання сімей (житло), що складається з однієї або кількох кімнат і перебуває у користуванні окремої сім'ї;

4) будинки (квартири) маневреного житлового фонду;

5) будинки-інтернати для інвалідів, ветеранів, самотніх громадян похилого віку;

6) готелі-притулки.

Готелі-притулки призначені для тимчасового проживання громадян, які потерпіли від стихійного лиха або іншої екстремальної ситуації, а також для розміщення біженців із зони АТО. Готелі-притулки створюються у разі виникнення надзвичайної ситуації на базі існуючих готелів, гуртожитків, баз відпочинку, пансіонатів та інших приміщень, що можуть бути пристосовані для тимчасового проживання громадян, переміщених з тимчасово окупованих територій України.

Згідно з Номенклатурою продукції будівництва (НПБ), розробленою в розвиток Державного класифікатора будівель та споруд (ДКБС) і затвердженою наказом Держкомстату України від 30.08.02 № 321, будівельна продукція поділена на два розділи: будівлі та інженерні споруди. Будівлі за своїм функціональним призначенням поділяються на підрозділи: житлові будівлі (будинки житлові, гуртожитки, будинки-інтернати тощо) та нежитлові будівлі (готелі, ресторани, будівлі офісні, будівлі органів державного управління, фінансового обслуговування, торгівельні тощо). Згідно із зазначеною класифікацією будівлі, об'єднані у підрозділ «Будівлі житлові» поділяються на класи,

підкласи, категорії, підкатегорії та типи, у т.ч. за рівнем комфорту житла. Наприклад: група «будинки одноквартирні» за класом поділено на будинки одноквартирні масової забудови, котеджі та будинки підвищеної комфортності, які також мають відповідні підкласи та категорії.

Основне нормативне визначення класифікації житла повинне ґрунтується на положеннях державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», які набрали чинності з 1 січня 2006 року згідно з наказом Держбуду України від 28.09.2005 р. № 175 та якими встановлено раціональні й економічні вимоги до архітектурно-планувальних рішень та інженерного обладнання житлових будинків з урахуванням необхідних санітарно-гігієнічних вимог.

Рада директорів Української будівельної асоціації (УБА) також затвердила класифікацію житла. Згідно з цією класифікацією, житло поділяється на 5 класів: соціальне, економ, бізнес, преміум і де-люкс. Для визначення класу житла розробники використовували більше 100 параметрів, які були поділено на 7 основних критеріїв: місце розташування; будівельні і технічні характеристики будівлі та її конструктивних елементів; облаштування будівлі і прибудинкової території; соціальна інфраструктура будівлі; матеріали й устаткування; технічна інфраструктура; організація управління та експлуатації. Крім цього, експерти УБА відзначають, що найважливішою складовою впровадження класифікації є створення відповідної структури, яка б контролювала якість житла, що будується.

За рівнем комерціалізації слід класифікувати житло на звичайне і прибуткове. Сьогодні в Україні склалися обставини, що об'єктивно сприяють розвитку «прибуткових будинків», а саме: збільшення внутрішньої та зовнішньої міграції; відміна інституту прописки; наявність великої кількості потенційних інвесторів тощо.

Важливим питанням є встановлення контингенту людей, потреби яких найбільш повно може забезпечити тимчасове житло. Актуальним питанням про покращення умов проживання мають такі верстви населення, як молоді сім'ї, держслужбовці, студенти, учні та ін.

Будинки такого типу мають всі підстави, щоб стати альтернативою так званому «муніципальному» житлу, яке будується на замовлення та за кошти держави. Примушуючи приватний капітал працювати на соціальні потреби, можна досить успішно вирішувати питання розселення людей.

Одним з пріоритетних наукових напрямів в житлово-будівельній галузі є розробка нормативно-правової бази, зокрема щодо класифікації будівель і споруд. Комплексне вивчення цього питання дозволяє класифікувати житловий фонд за певними економічними, нормативними, правовими, соціальними та техніко-технологічними ознаками. Разом з тим класифікаційні ознаки житлового фонду з погляду управ-

ління ним ігноруються сучасною практикою управління проектами і програмами розвитку продуктивних сил житлово-будівельної галузі. Отже нами запропоновано враховувати рівень комерціалізації житла при формуванні механізмів його відновлення, що дозволить «увімкнути» мотиваційну складову в організаційно-фінансове забезпечення відновлення житлового фонду, надасть можливість забезпечити тимчасовим житлом переселенців з тимчасово окупованих територій Донецької і Луганської областей, яких лише у Харківській області нараховується близько 180 тис. осіб.

Слід відзначити, що майже для половини домогосподарств Харківської області характерне житло, побудоване у 70-80-х роках, а частка житла, побудованого у 1991 р. і пізніше, складає лише 5,1%, при цьому лише кожні два з п'яти домогосподарств задоволені та дуже задоволені своїми житловими умовами.

Окремим питанням у розгляді регіонального житлового фонду як капіталу та об'єкта інвестування є незавершене будівництво – («заморожений капітал» та специфічний об'єкт інвестування), залучення якого у господарський обіг житлової сфери регіону повинно стати «локомотивом» у вирішенні організаційно-фінансових задач в процесі відновлення житлового фонду.

У ході реформування міського управління й господарства в системі розвитку продуктивних сил житлового сектора регіональної економіки продовжує залишатися актуальною проблема дефіциту підготовлених до ринкових умов управлінських і робочих кадрів. Сформована ситуація вимагає невідкладних стратегічних підходів до організації, управління та навчання персоналу у житлово-будівельному й ремонтно-експлуатаційному секторах житлової сфери.

Розглядаючи ремонтно-будівельне підприємство як соціальний інститут, доцільно виділяти елементи, що становлять його структурні «точки росту» і визначаючих його як особливе утворення. При цьому зміцнення позицій і подальше зростання кожного з цих елементів супроводжується певними кадровими витратами.

В існуючих умовах нами пропонується модель визначення індивідуальної цінності працівника, яка відрізняється від існуючих тим, що в ній вартість людських ресурсів є імовірнісною величиною. Такий підхід може бути використаний як підприємствами, задіяними у процесі відновлення міського житлового фонду, так і рекрутинговими агенціями при побудові рейтингів будівельних і ремонтних бригад, а також окремих фахівців.

На сучасному етапі формування ринкових відносин в містобудуванні та землекористуванні важливою проблемою залишається проблема підвищення економічної ефективності використання територіальних ресурсів населених пунктів у різних сферах господарської діяльності. Так, організаційно-економічне забезпе-

чення процесу відновлення міського житлового фонду потребує визначення на науково-методологічному, інституційному та законодавчому рівнях оптимальних схем використання ресурсу «земля», що дозволить поширитися перспективним напрямом удосконалення регулювання розвитку регіонів. Одним з таких напрямів у регулюванні регіональних земельних відносин є девелоперська діяльність.

Висновки і пропозиції. Збалансований розвиток міської території, спрямований на створення повноцінного життєвого середовища на основі ефективного планування та забудови території, раціонального використання природних ресурсів, удосконалення соціальної, виробничої, інженерної, транспортної інфраструктури міста, поліпшення умов проживання мешканців можливий за умови забезпечення скоординованої діяльності місцевих органів влади відносно прийняття та реалізації основних документів у сфері містобудування – Генерального плану м. Харкова до 2026 року і Правил забудови м. Харкова.

Місцеві правила забудови є правилами поведінки суб'єктів містобудівної діяльності, які визначають порядок вирішення питань проектування, будівництва, введення в експлуатацію об'єктів містобудування, надання земель для містобудівних потреб, інформаційного забезпечення і контролю за процесом забудови і прийняття містобудівних рішень органами місцевого самоврядування м. Харкова.

Необхідність прийняття Правил забудови м. Харкова зумовлена низкою чинників, серед яких: недосконалість нормативного забезпечення містобудівної діяльності, складність і значна тривалість дозвільних процедур, недостатність інформаційного забезпечення і участі громадськості у процесі вирішення питань містобудування.

Головною метою Правил має стати впорядкування процесу містобудування на території

м. Харкова, забезпечення раціонального використання земель для містобудівних потреб, удосконалення дозвільної системи на будівництво об'єктів містобудування для створення умов розвитку інфраструктури міста, виходячи з забезпечення прав членів територіальної громади м. Харкова на безпечне життєве середовище, раціональне і справедливе використання природних ресурсів, охорону культурної спадщини, здобуття необхідної інформації і безпосередню участь в обговоренні питань містобудування.

Організаційно-економічними передумовами оптимального використання земельних ресурсів міст у процесі відновлення житлового фонду регіону повинні стати Правила забудови міст, спрямовані на комплексне вирішення завдань оптимального землекористування, основними з яких є: удосконалення механізмів реалізації прав фізичних і юридичних осіб у сфері містобудування в місті; забезпечення належних правових і організаційних заходів, необхідних для ефективного виконання архітектурно-містобудівних завдань у процесі комплексної забудови відповідної території; об'єднання зусиль територіальних органів державної виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, громадськості для забезпечення і захисту повноцінного і безпечного життєвого середовища, раціонального природокористування, збереження пам'яток культурної спадщини у процесі містобудівної діяльності; сприяння ефективній реалізації Генерального плану м. Харкова до 2026 року; формування ефективної дозвільної системи і спрощення погоджувальних процедур у містобудівній сфері; впровадження дієвих механізмів суспільного контролю над процесом ухвалення рішень у сфері містобудування органами місцевого самоврядування міст; стимулювання інвестиційної діяльності фізичних і юридичних осіб у містобудівній сфері.

Список літератури:

1. Креативные технологи управления проектами и программами: Монография / С.Д. Бушуев, Н.С. Бушуева, В.Б. Яковенко, Е.В. Гриша, С.В. Дзюба, А.С. Войтенко. – К.: «Саммит-Книга», 2010. – 768 с.
2. Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка: [підручник] / С.І. Дорогунцов, Т.А. Заяць, Ю.І. Пітюренко та ін. / За аг. ред. д-ра екон. наук, проф., чл.-кор. НАН України С.І. Дорогунцова. – Вид. 2-е, без змін. – К.: КНЕУ, 2007 р. – 992 с.
3. Моделювання економічної безпеки: держава, регіон, підприємство: Монографія / В.М. Геєць, М.О. Кизим, Т.С. Клебанова, О.І. Черняк. – Х.: ХНЕУ, 2006. – 518 с.
4. Моделирование социально-экономических систем: теория и практика: Монография / О.І. Черняк, В.С. Пономаренко, Т.С. Клебанова, Н.А. Кизим, К.Л. Юрченко / Под ред. В.С. Пономаренко, Т.С. Клебановой, Н.А. Кизима. – Харьков: ИД «ИНЖЭК», 2012. – 592 с.
5. Данилишин Б.М., Микитенко В.В. Феноменологічні альтернативи економічного зростання України: Монографія / Данилишин Б.М., Микитенко В.В. – У 2 т. – Т. 1. – К.: РВПС України НАН України, ЗАТ «Нічлава», 2008. – 336 с.
6. Бабаєв В.М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти / В.М. Бабаєв / Національна академія держ. управління при Президенті України. Харківський регіональний ін-т. – Х.: Видавництво ХарПІ НАДУ, 2004. – 204 с.
7. Глобальное экономическое развитие: тенденции, асимметрии, регулирование: монография [Д. Лукьяненко, А. Колот, Я. Столярчук и др.]: под. науч. ред. профессором Д. Лукьяненко, А. Поручника, В. Колесова. – К.: КНЭУ, 2013. – 466 с.
8. Бальцерович Л. 800 дней: краткая история великих перемен 1989–1991 / Лешек Бальцерович; записал Ежи Бачинский; в сотрудничестве с Ежи Козьминским. – Харьков: Золотые страницы, 2014. – 204 с.

Гелеверя Е.М., Белоглазова Е.В.

Харьковский национальный университет строительства и архитектуры

НАУЧНЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ И ПРОГРАММАМИ РАЗВИТИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫХ СИЛ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Аннотация

Исследованы механизмы регулирования развития производительных сил жилищно-строительной отрасли региона (накопленный основной капитал в виде мощного регионального фонда жилья, рабочую силу и землю как фактор производства) и предложены эффективные предложения по совершенствованию государственного регулирования их развития.

Ключевые слова: управление проектами, производительные силы, жилищно-строительная отрасль, региональная экономика.

Geleverya Y.M., Beloglazova K.V.

Kharkov National University of Civil Engineering and Architecture

SCIENTIFIC BASES OF PROJECT MANAGEMENT AND PROGRAMS OF DEVELOPMENT OF PRODUCTIVE FORCES OF BUILDING BRANCH: REGIONAL ASPECT

Summary

Mechanisms of regulation of development of productive forces of building branch of the region are investigated (the saved-up fixed capital in the form of powerful regional fund of housing, labor and the earth as a production factor) and effective suggestions for improvement of state regulation of their development are offered.

Keywords: project management, productive forces, building branch, regional economy.