

8. Мосина Е.И. Продвижение стратегии развития региона на основе маркетинга взаимодействия [Текст]: монография / Е.И. Мосина // Орёл: Орлик, Издательство ОрёлГИЭТ. – 2012. – 143 с.
9. Панкрухин А.П. Маркетинг территорий. – 2-е изд., дополн. / А.П. Панкрухин. – СПб.: Питер, 2006. – 416 с.
10. Старостіна, А.О. Регіональний маркетинг: суть та особливості становлення в Україні / А.О. Старостіна, С.Є. Мартов // Маркетинг в Україні. – 2004. – № 3. – С. 55-57.
11. Фатхутдинов Р.А. Конкурентоспособность организаций в условиях кризиса: экономика, маркетинг, менеджмент / Р.А. Фатхутдинов. – М.: Маркетинг, 2013. – 892 с.
12. Философова Т.Г. Конкуренция. Инновации. Конкурентоспособность: учебное пособие/Философова Т.Г., Быков В.А. – Издательство: ЮНИТИ-ДАНА. – 2012. – 295 с.
13. Фурманюк О.Л. Управління конкурентоспроможністю підприємства: навч. метод. посібник / Фурманюк О.Л., Тартачник М.О. – Ірпінь: Нац. Академія ДПС України, 2006. – 144 с.

УДК 65.332:658.58

Браташ М.А.

*асистент кафедри менеджменту і маркетингу в міському господарстві
Харківського національного університету міського господарства
імені О.М. Бекетова*

ФОРМУВАННЯ КОМПЛЕКСНОГО ПІДХОДУ ДО УПРАВЛІННЯ ВІДТВОРЕННЯМ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В УКРАЇНІ

У статті розглянуто особливості управління відтворенням житлового фонду в контексті розвитку соціально-економічних процесів в житловій сфері держави. Зроблено акценти на економічних, фінансових та демографічних аспектах вирішення питань забезпечення громадян комфортними та безпечними умовами проживання. Обґрунтовано раціональність формування комплексного підходу до управління відтворенням житлового фонду як основу парадигми розвитку житлової сфери України.

Ключові слова: відтворення житлового фонду, комплексний підхід, типологія відтворення, соціально-економічні явища, технічна складова, розвиток житлової сфери.

Браташ М.А. ФОРМИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОГО ПОДХОДА К УПРАВЛЕНИЮ ВОСПРОИЗВОДСТВОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В УКРАИНЕ

В статье рассмотрены особенности управления воспроизводством жилого фонда в контексте развития социально-экономических процессов в жилищной сфере государства. Сделаны акценты на экономических, финансовых и демографических аспектах решения вопросов обеспечения граждан комфортными и безопасными условиями проживания. Обоснованно рациональность формирования комплексного подхода к управлению воспроизводством жилого фонда как основу парадигмы развития жилищной сферы Украины.

Ключевые слова: воспроизводство жилищного фонда, комплексный подход, типология воспроизводства, социально-экономические явления, техническая составляющая, развитие жилищной сферы.

Bratash M.A. FORMATION INTEGRATED APPROACH TO HOUSING FUND MANAGEMENT REPRODUCTION IN UKRAINE

The paper describes the features of reproductive management of the housing stock in the context of social and economic processes in the housing sector of the state. Focus is on the economic, financial and demographic aspects of issues providing of citizens comfortable and safe living conditions. Reasonable rationality an integrated approach to the management of the reproduction of the housing stock as a basic paradigm of housing development in Ukraine.

Keywords: management of housing funds, integrated approach, housing development, social and economic processes, reproductive management.

Постановка проблеми. Будь-яка соціально-економічна система підлягає відтворенню. Сутність її відтворення полягає у виборі способу організації відтворювальних процесів, а протіканням визначається стійкість та життєздатність системи в локальних умовах.

Необхідність відтворення житлового фонду постає внаслідок того, що в процесі експлуатації і постійної зміни природно-кліматичних умов основні фонди житлової сфери поступово зношуються і в результаті втрачають свої технічні характеристики і споживчу цінність. Крім того, обмежені обсяги нового будівництва і систематичне не проведення планових капітальних ремонтів застарілого житлового фонду, а також у зв'язку з загальною кризою житлово-комунального комплексу країни, вирішення перерахованих проблем для сучасної України є надзвичайно важливим.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В економічній літературі однозначного трактування поняття «відтворення» немає. Поняття «відтворення» будується на дієслові «відтворювати», що означає

дію зі створення чого-небудь, повторення чого-небудь, відновлення у різних формах.

Загальний аналіз процесу відтворення в будь-якій економічній системі передбачає відповідну систему організації суспільного виробництва, що охоплює сукупність усіх елементів (суб'єктів) цієї системи – підприємств, організацій, різноманітних господарств, – кожен з яких має власну систему зв'язків з ринковими відносинами та державним регулюванням [1, с. 80].

Витоки формування теорії відтворення беруть свій початок в класичній економічній теорії – від економічних таблиць Ф. Кене, теорії трудової вартості А. Сміта та марксистської політичної економії.

Ф. Кене ще у XVIII ст. була розроблена одна з перших схем ведення пропорційного процесу відтворення. А. Сміт виділяв у структурі відтворення сукупного продукту окремо засоби виробництва і предмети споживання. Значним здобутком стали схеми суспільного відтворення К. Маркса, що розглядав процес виробництва продукції і процес відтворення

основних фондів як невід'ємні один від одного та взаємопов'язані, з огляду на те, що останній забезпечує існування та розвиток першого [2; 3, с. 40].

Використовуючи закладені в схемах К. Маркса принципи пропорційності, моделі відтворення розробляли такі відомі науковці, як економіст із США російського походження, лауреат Нобелівської премії В. Леонтьєв, економіст із колишнього СРСР, лауреат Нобелівської премії Л. Канторович та ін. [4; 5].

Їх концептуальні положення і сьогодні зберігають своє наукове і методологічне значення. Постійне вдосконалення методології економічних досліджень у цій сфері стимулює наближення теорії відтворення до адекватного відображення особливостей сучасних економічних процесів.

Подальший розвиток теорія суспільного відтворення отримала у працях вітчизняних і зарубіжних економістів. Найбільш цікавими в контексті нашого дослідження є праці Дж.М. Кейнса, А. Маршала, Г. Мюрдаля, Л. Туроу та інших. При цьому глибоко і докладно вивчалися найважливіші складові частини і сегменти суспільного відтворювального процесу, зокрема відтворення соціально-економічних відносин суспільства у вигляді системи, відтворення народонаселення тощо [6, с. 50; 7, с. 70].

Процес суспільного відтворення у сучасних дослідженнях українських авторів таких, як В. Лановий, розглядається переважно як єдність і взаємозалежність тих сторін суспільного життя, які забезпечують примноження та розвиток продуктивних сил у взаємозв'язку з відновленням і поступовим рухом виробничих відносин [8, с. 28]. Ми також дотримуємося цієї точки зору, бо в такій трактовці процес суспільного відтворення розглядаються не як одноразовий акт, а в постійному повторенні та відновленні всіх факторів виробництва: робочої сили, засобів виробництва, природних ресурсів і середовища існування, до якого якраз і належить житло – необхідний елемент для відтворення першого фактора, тобто основної продуктивної сили суспільства.

Під терміном «відтворення» ми розуміємо процес постійного відновлення чого-небудь в незмінному масштабі, що розширюється або зменшується у порівнянні з попереднім періодом часу.

Узагальнюючи існуючі визначення відтворювальних процесів, можна зазначити, що їх специфіка визначається насамперед особливостями соціально-економічної системи, де вони відбуваються.

Виклад основного матеріалу дослідження. Типологія відтворення характеризується великою різноманітністю і має багатокритерійний характер. Найбільш відомі наступні два критерії:

1) кількісний характер використання ресурсів та отримання результатів;

2) якісна характеристика чинників виробництва та їх функціонування.

Тип процесу відтворення залежить від темпу зростання або зниження кількості вироблених суспільством матеріальних благ на душу населення [8, с. 24]. За цією ознакою визначається тип процесу суспільного відтворення.

Теоретично різні форми відтворення на практиці найчастіше перетинаються і взаємно доповнюють одна одну. Багато авторів пропонують об'єднувати деякі види відтворення залежно від аспекту дослідження питання або ж замінюють одне поняття іншим, що має той же сенс. Відповідно до першого критерію, що дозволяє дати кількісну характеристику відтворення, можна визначити наступні типи відтворення [9, с. 42]:

- просте;
- розширене.

Просте відтворення – це один з типів процесу відтворення на осі відтворення. Просте відтворення має на увазі процес безперервного відновлення виробництва і споживання в незмінних пропорціях, які повторюються, що апіорі має на увазі незмінну чисельність населення.

Розширене відтворення характеризується наступними пропорціями: темпи зростання матеріальних благ випереджають темпи зростання населення. До розширеного відтворення можна віднести і таке відтворення (перший випадок), коли при стабільній чисельності населення росте виробництво матеріальних благ, і таке (другий випадок), коли темпи зростання населення і темпи зростання матеріальних благ співпадають.

Відповідно до другого критерію розрізняють екстенсивне, змішане та інтенсивне відтворення (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Якісна характеристика типів відтворення

| Інтенсивний | Змішаний | Екстенсивний |
|---|--|---|
| Збільшення виробничого потенціалу в результаті вдосконалення техніки і технології | Збільшення виробничих потужностей в результаті збільшення кількості використовуваних чинників виробництва і вдосконалення техніки і технології | Збільшення виробничих потужностей в результаті збільшення кількості використовуваних чинників виробництва |

Екстенсивне відтворення є однією з конкретних (початкових) форм відтворення розширеного типу, яка означає збільшення масштабів виробництва за рахунок додаткових трудових і матеріально-речових ресурсів (чинників) виробництва на колишній технічній основі і при тому ж рівні кваліфікації працівників [9, с. 56].

Це означає, що отримуваний приріст товарів і послуг досягається за рахунок відповідного збільшення всіх витрат необхідних ресурсів. Шляхи забезпечення екстенсифікації виробництва наступні: зростання чисельності зайнятих, збільшення робочого дня, зростання об'єму інвестицій, освоєння нових земель, розширення апарату управління, зростання об'єму сировини, що видобувається, енергії та ін. Метод господарювання в цьому випадку витратний, а форма відтворення – фондо- і ресурсоємна.

Екстенсивний тип відтворення не має перспективи, тому що натрапляє на обмеженість ресурсів, а тому і сам є вельми обмеженим.

Важливим типом є інтенсивне відтворення, яке, на відміну від екстенсивного, характеризується якісною зміною чинників виробництва, переходом виробництва на технічну основу.

У реальному житті інтенсивні та екстенсивні чинники завжди знаходяться в певній комбінації, доповнюючи один одного і формуючи змішаний тип відтворення. Межі між ними відносні, рухомі. В процесі історичного розвитку здійснюється їх постійний взаємоперехід, тому можна говорити лише про переважаче значення тих або інших. Це дає підставу при аналізі процесу інтенсифікації розрізняти інтенсифікацію в прямому значенні цього поняття – як посилення напруженості праці і інтенсифікація як переведення економіки на переважно інтенсивний шлях розвитку, коли більше половини всього доходу (його приросту) в народному господарстві отримана за рахунок інтенсивних чинників [10, с. 137].

Але суспільство розвивається і якісно – соціально-економічні явища ніколи не відтворюються точно в первинному вигляді.

Процес суспільного відтворення настільки складний і багатообразний, що розглядати одночасно всі процеси, що відбуваються в режимі реального часу, неможливо. Відповідно до двох переважаючих у сучасних системах цінностей – соціально-демократичної і ліберальної – у житловій економіці сформувався дві основні житлові концепції – ліберальна і соціальна [9, с. 67].

Ліберальна житлова концепція сформувалася на принципах лібералізму, основи якого були закладені ще А. Смітом і Д. Рікардо. В основу ліберальної концепції покладений принцип задоволення потреби в житлі шляхом його отримання як товару на ринку житла відповідно до платоспроможності покупців [7, с. 108]. Концепція виходить із можливості саморегулювання ринкової економіки і невтручання держави в ринкові процеси. В основі соціальної житлової концепції лежить принцип розподілу житла як соціального блага відповідно до потреби в ньому і умов рівності. Ця концепція припускає відповідальність держави за задоволення потреби суспільства в житлі, її безпосередню участь в розподілі житла як економічного блага.

Ліберальна і соціальна житлові концепції – основа формування і функціонування двох основних типів житлових систем: заснованої на ринкових механізмах задоволення потреб суспільства в житлі та заснованої на державних механізмах забезпечення житлом.

З огляду на той факт, що ми розглядаємо відтворення житла під кутом управління розвитком житлової сфери, враховуючи як споживчі, так і економічні його характеристики, подальше наше дослідження буде орієнтоване саме на змішаний тип житлової системи, що включає елементи як ліберальної, так і соціальної житлової концепції.

Житлова сфера є однією з найважливіших складових національної економіки, і необхідно також акцентувати, що тип житлової сфери та її розвиток визначаються впливом багатьох факторів, особливо зумовлених здійсненням трансформаційних процесів економіки.

Значущість житлової сфери визначається місцем і роллю житла в системі загальнолюдських і соціально-економічних цінностей – житло є необхідною умовою життєдіяльності і розвитку людини.

Відтворювальні пропорції встановлюють взаємозв'язки і співвідношення між елементами житлової сфери як відтворювальної системи. Відтворення житла як необхідна умова відтворення середовища життєдіяльності людини є одним із найголовніших чинників досягнення необхідних пропорцій суспільного відтворення.

Поняття «житло» відображає виробничі відносини з метою створення комплексу загальних умов для забезпечення економічного зростання та життєдіяльності населення країни, тобто суспільного відтворення [10, с. 135]. Можливості житла у створенні загальних умов розвитку виробництва та життєдіяльності населення залежать від його якості, тому що навіть при простому відтворенні, що не розширюється з часом, його масштаби не можуть бути довірливими; вони зумовлені зовнішніми чинниками, оскільки в реальному житті відтворення того чи іншого об'єкта не ізольоване від навколишнього життя. Отже, відтворення повинно бути розширеним, змішаного типу.

Житло забезпечує громадянам середовище проживання, є місцем ведення домашнього господарства, споживання матеріальних і духовних благ, відпо-

чинку тощо та разом з тим значною мірою визначає здоров'я, стабільність та добробут сімей [11, с. 18]. Задоволення потреб населення у житлі, поліпшення житлових умов життя населення істотно впливають на демографічний і соціальний розвиток суспільства.

Отже, аналіз теорії і практики відтворення за останні десятиріччя дає змогу зробити висновок про можливість виділення двох (за суттю взаємодоповнюючих, а за формою часто взаємовиключних) підходів до відтворення житла: техніко-економічного і соціально орієнтованого.

Техніко-економічний підхід, прихильниками якого є Г.І. Онищук, та Л.М. Шутенко [12, с. 3; 13, с. 220], мотивує необхідність та вибір способу відтворення з позицій технічного і економічного походження. Серед головних причин відтворення виділяються такі:

- фізична зношеність інженерних мереж і житлового фонду, їх поганий технічний стан, зростання витрат на утримання;

- експлуатаційні проблеми (наднормативні тепловтрати, погана звукоізоляція, промерзання конструкцій тощо);

- конструктивні проблеми (усадки, прогини, тріщини і руйнування або загрози руйнування конструкцій);

- недостатня ефективність експлуатації освоєних міських територій, економічна доцільність нарощування житлового фонду на існуючих або реконструйованих інженерних мережах.

Зазвичай цей перелік проблем доповнюється констатацією недостатнього, за сучасними мірками, рівня комфорту, невідповідності житла діючим стандартам за плануванням, рівнем і якістю інженерного і санітарно-технічного устаткування, за рівнем житлової забезпеченості, оснащеності і впорядкування прилеглих територій.

Важливість вирішення перерахованих проблем завжди висока, а для сучасної України вона надзвичайна. У зв'язку з тривалою неухвагою до утримання житла і територій, проведення ремонтів і розвитку житлово-комунальної галузі в країні склалася ситуація, близька до катастрофічної.

Отже, необхідність вирішення технічних, експлуатаційних та економічних проблем відтворення житлового фонду є безперечною. Але обмежувати відтворення тільки переліченими цілями не можна. Це пов'язано з цілою низкою обставин.

По-перше, відтворення – складний і не завжди безумовно позитивний процес, що має великі соціальні наслідки. Облік можливих негативних соціальних наслідків, до яких призводить відтворення, має бути частиною його планування і здійснення [14, с. 150].

По-друге, реалізація навіть соціально-сприятливого відтворення пов'язана з такими помітними погіршеннями і ускладненнями життя людей (переселення, «ущільнення», будівельний шум і бруд, неспокій і неясні перспективи, зміна звичного життєвого устрою), що виникають достатньо часто.

По-третє, техніко-економічний підхід виходить з деяких, на перший погляд, природних допущень. Наприклад, про необхідність у результаті відтворення істотно підвищувати якість житла, об'єднувати малокімнатні квартири в багатокімнатні, збільшувати площу приміщень, ущільнювати житловий фонд [13, с. 570].

По-четверте, люди не завжди усвідомлюють необхідність ліквідації тих або інших, особливо прихованих від очей, дефектів (конструкцій, інженерних ме-

реж), а роз'яснювальну роботу проводять далеко не завжди. З іншого боку, самі жителі вважають важливими якісь інші проблеми проживання, але їх про це сгурбовані технічними проблемами експерти не питають. В результаті зростають взаємна недовіра й нерозуміння і виникають конфлікти, пов'язані з відтворенням, між населенням та іншими учасниками відтворювальних процесів.

Неувага до перелічених чотирьох обставин ускладнює здійснення відтворення, знижує соціальну цінність його програм і наслідків, і вирішення одних проблем породжує інші.

Соціально орієнтоване відтворення виходить з необхідності рішення у першу чергу соціально усвідомлюваних проблем засобами і методами, які розділяють більшість населення. Соціально орієнтованого відтворення серед українських економістів має значно більше прихильників, ніж тих, хто акцентує увагу на техніко-економічному аспекті.

На нашу думку, обидва підходи є досить обґрунтованими, але використовувати тільки один із них у сучасних умовах недоцільно. На відміну від техніко-економічного та соціально орієнтованого підходів до відтворення житла, комплексний підхід є більш раціональним. Підкреслимо: ми вважаємо, що технічні, економічні і соціальні погляди на відтворення житла повинні природно доповнювати один одного в процесі їх застосування. З одного боку, відтворення необхідно аналізувати з погляду соціального змісту і наслідків, а з іншого – з позицій економічної ефективності і необхідних для реалізації технічних засобів.

Тому використання саме комплексного підходу до розуміння поняття «відтворення» передбачає наявність соціальної складової відтворення, а не відсутність техніко-економічної.

Комплексний підхід до розуміння поняття «відтворення житлового фонду» має декілька важливих аспектів:

1) кількісний аспект, що полягає у дефіциті житла, яке населення може одержати згідно з діючим законодавством;

2) якісний аспект, зумовлений невідповідністю якісних характеристик житла вимогам часу;

3) вартісний аспект, що виник у зв'язку з невідповідністю вартості житла на первинному й вторинному ринках житла платоспроможності населення;

4) експлуатаційний аспект, пов'язаний з невдоволенням населення існуючим рівнем обслуговування та експлуатації житлового фонду.

Висновки з проведеного дослідження. Все вищенаведене дає змогу стверджувати, що відтворення житлового фонду – це процес збереження, безперервної підтримки, оновлення і вдосконалення житлового фонду, а також поліпшення його техніко-експлу-

атаційних характеристик і споживчих властивостей. Подібний погляд на процес відтворення виходить з припущення про його раціональність, стабільність відносин співпраці і кооперації між його суб'єктами, відсутності або неістотності суперечностей між ними і відповідає поняттю відтворення житла як найбільш повній і розгорнутій характеристиці того, що відбувається з житлом в соціальному та техніко-економічному контексті.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Левчинський Д.Л. Державні регулятори соціально-економічних умов інвестування у відтворення житла: монографія / Левчинський Д.Л. – Дніпропетровськ: «Свідлер», 2011. – 310 с.
2. Ключин П.Н. Творческая мысль Ф. Кенэ В 1736-1756 годах в связи с метафизикой «очевидности» и политико-экономической традицией: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу <http://institutiones.com/personalities/%20978-tvorcheskaya-misl-kene.html>
3. Артемьева Т.В. Адам Смит в России. // Философский век. – 2002. – вып. 19. – с. 39-66.
4. Гранберг А. Василий Леонтьев и его вклад в мировую экономическую науку: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу <http://institutiones.com/personalities/71-2008-06-12-11-10-29.html>
5. Самокиш Б.А. Л.В. Канторович и вычислительная математика // Журнал Новой экономической ассоциации: журнал. – М., 2012. – № 1 (13). – с. 181–185. – Режим доступа: <http://journal.econorus.org/pdf/NEA-13.pdf>
6. Кейнс Дж.М. об Альфреде Маршале / История экономической мысли. – Москва: Логос, – 1993. – 303 с.
7. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе. 4-е изд. – М.: Дело Лтд, – 1994. – 720 с.
8. Лановий В.Т. Ринок і відтворення / В.Т. Лановий – К., 1994. – 218 с.
9. Техніко-економічні рішення щодо нового будівництва та реконструкції житлового фонду [Текст] : монографія / [Е.В. Горохов, В.М. Лукашенко, В.Г. Сєвка та ін.] ; під заг. ред. : Е. В. Горохов ; Донбас. нац. акад. буд-ва і архіт. – Макіївка : ДонНАБА, 2010. – 172 с.
10. Білянський О.М. Економічний аналіз Житлового кодексу України в історичному і міжнародному контексті. / О.М. Білянський, В.П. Ніколаєв // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. праць. – 2011. – № 5 (120). – С. 135-140.
11. Драган І.О. Модернізація житлово-комунального господарства в Україні: теорія, методологія, практика державного управління: монографія / І.О. Драган; Нац. акад. держ. управління при Президентові України. – Донецьк: Юго-Восток, 2010. – 399 с.
12. Оніщук Г.І. Реконструкція житла в Україні: досвід, проблеми та шляхи їх вирішення: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/2536/2521>
13. Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) [Текст] / Л.Н. Шутенко. – Х.: Майдан, 2002. – 1052 с.
14. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення [Текст] / Ю.М. Манцевич. – К.: Профі, 2007. – 386 с.