

Групування інформації про житловий фонд для різних потреб управління

Стаття присвячена дослідженню діючих в Україні класифікацій житлового фонду. Систематизовані класифікаційні ознаки житлового фонду та визначена ефективність їх застосування для різних потреб управління. Встановлені основні вимоги до групування об'єктів житлового фонду у інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів.

групування, класифікація, житловий фонд, житло, підприємство-балансоутримувач

Дослідження економічної сутності житлового фонду, його матеріально-речових, ринкових та соціальних характеристик; вивчення механізму взаємовідносин суб'єктів відповідного ринку [2], дозволило встановити певну структурованість ринку житла, тобто наявність на ринку однорідних груп житлового фонду. Кожна із зазначених груп житла потребує адекватного управління.

Таким чином, постає важлива у науковому сенсі проблема – раціональна класифікація житлового фонду для різних потреб управління. Для вирішення зазначеної проблеми необхідно: розглянути існуючі в Україні класифікації житлового фонду; встановити ефективність застосування кожної класифікації для різних потреб управління; визначити найбільш важливі з точки зору управління житловим фондом класифікаційні ознаки.

Аналіз спеціалізованої наукової літератури [1, 3, 7, 13, 17] визначив велику кількість ознак, що пропонуються дослідниками для класифікації наявного житлового фонду. Проте, визначення ефективності застосування тієї чи іншої класифікації для потреб управління житлом у зазначених джерелах не здійснене.

Узагальнення основних класифікацій житлового фонду в Україні, які представлені у наукових працях вітчизняних дослідників, наведено нами у табл. 1.

Таблиця 1 – Класифікація житлового фонду в Україні

Класифікаційна ознака	Види житлового фонду
За формами власності	– державний – колективний – комунальний – приватний
За призначенням	– загального призначення – соціального призначення – спеціального призначення
У залежності від виду споруджень	– жилий – нежилий (допоміжний, службовий, обслуговуючий)
За типами житлових приміщень	– індивідуальний дім – окрема квартира – загальна (комунальна) квартира – гуртожиток – будинок-інтернат – дитячий будинок – інше жиле приміщення

За кількістю кімнат у квартирі або будинку	– однокімнатні – двокімнатні – трикімнатні – чотирьохкімнатні – і т.д.
За основними ознаками будинків	– особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) – капітальні будинки (термін служби 125 років) – будинки великопанельні із місцевих будівельних матеріалів (термін служби 100 років) – будинки великопанельні із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (термін служби 100 років) – будинки із стінами із монолітного шлакобетону (термін служби 70 років) – будинки із стінами полегшеної конструкції (термін служби 30-50 років)
У залежності від поверховості	– малоповерхові – середньоповерхові – підвищеної поверховості
У залежності від ступеню благоустрою	– житловий фонд з водопроводом – каналізацією – центральним опаленням – газом – гарячим водопостачанням – сміттєпроводом та ін.
У залежності від переваг споживачів житла (маркетинговий підхід)	– житло підвищеної комфортності (елітне) – типове житло – житло низьких споживчих якостей (нижчий економ-клас)
У залежності від тривалості та характеру використання	– первинне житло (місце постійного проживання) – вторинне житло (заміське житло, яке використовується на протязі обмеженого періоду) – третинне житло (призначене для короткочасного проживання – готелі, мотелі та ін.)
У залежності від містобудівних орієнтирів	– будинки «старого» фонду, що збудовані в дореволюційний період – будинки, що збудовані в період 1917-1930-х рр., мало престижні в теперішній час, але що мають високі конструктивно-технологічні характеристики – «сталінські» будинки, що розташовані, як правило, в престижних районах – будинки першого покоління («хрущівки») з заниженими архітектурно-технологічними параметрами – будинки другого покоління, що збудовані у 1970-1980-х рр., коли використовувались більш високі норми та стандарти – сучасні жилі будинки, що мають різні характеристики

Крім наведених у таблиці, використовуються й інші (другорядні) види класифікації житлового фонду, наприклад, у залежності від: середнього розміру однієї квартири, розміру житлової площі, за ступенем зносу, за часом (тривалістю) зведення та ін. Зрозуміло, що в залежності від конкретних потреб управління класифікації можуть бути різними.

Важливою з точки зору управління житловим фондом класифікацією, на нашу думку, є групування житла за формами власності. Чинним Законом України «Про власність» [8] визначені наступні основні форми (права) власності, яким законодавчо забезпечені рівні умови захисту:

- державна;
- колективна;
- приватна.

У межах основних форм власності класифікація житлового фонду деталізується. Наприклад, у складі державного фонду відокремлюються комунальний та загальнодержавний житловий фонд. Колективний житловий фонд розподіляється на фонд колективних та орендних підприємств, господарських товариств, об'єднань недержавних підприємств (асоціацій, корпорацій, концернів), об'єднань громадян (житлово-будівельні кооперативи та житлові кооперативи, товариства співвласників багатоквартирних будинків), релігійних організацій, політичних партій та інших організацій, що не є юридичними особами.

Найбільшу питому вагу серед усіх форм власності займає приватний житловий фонд і його питома вага у загальній структурі зростає. Наприклад, у 1995 році у Кіровоградській області питома вага приватного житлового фонду складала 76,3%, у 2000 році – 84,9%, у 2005 – 93,0%, у 2007 – 95,0% відповідно [16].

Порівнюючи динаміку останніх років, можна сказати, що відбувається поступовий перехід державного житлового фонду в приватний. Це пов'язано, насамперед, з приватизацією державного житлового фонду, яка розпочалася в 1992 році і продовжується у даний час. Приватизація, як суспільний процес, відіграє важливу роль в перерозподілі державного житлового фонду, адже її метою є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в управлінні належним житлом (утриманні та збереженні) та формування ринкових відносин [9].

Варіант класифікації житлового фонду за формами власності наведений також у чинному Житловому Кодексі [5] та, на наш погляд, має ряд суттєвих неточностей та суперечностей щодо розподілу житла за правом власності. У зазначеній класифікації відбувається поєднання в окремі класифікаційні групи неоднорідних за своєю сутністю об'єктів житлового фонду. Наприклад, відомчий фонд та фонд місцевих Рад поєднаний у державний житловий фонд.

Найбільш раціональною з позицій управління житловим фондом вважаємо класифікацію житла, яка наведена у Законі України «Про власність» [8]. Зазначена класифікація житлового фонду за формами власності, на нашу думку, повністю відповідає потребам ефективного управління житловим фондом. Групування житлового фонду за зазначеними ознаками права власності дозволяє:

- забезпечувати розмежування житлового фонду відповідно до форм власності;
- одержувати достовірну інформацію про склад, структуру, рух наявного житлового фонду;
- застосовувати різні методи оцінки для окремих груп житлового фонду;
- розраховувати достовірні показники вартості об'єктів житлового фонду з метою оподаткування при купівлі-продажу майна;
- забезпечувати достовірну оцінку майна при здійсненні заставної діяльності;
- проводити визначення методів та норм зносу окремо по кожній класифікаційній групі тощо.

Наступні види класифікацій, які наведені нижче, стосуються технічних характеристик житлового фонду. Групування житлового фонду за технічними ознаками, на нашу думку, є важливим додатковим елементом для оцінки споживчої якості житла, але не може напряму використовуватись для прийняття окремих управлінських рішень.

У залежності від виду споруджень житловий фонд класифікується на жилий та нежилий (допоміжний, службовий, обслуговуючий). Під окремим спорудженням розуміють будь-яке ізольоване від інших приміщення під одним дахом, що

відокремлене від інших приміщень стінами, що йдуть від основи до покрівлі. До жилих споруджень відносяться спорудження квартирного типу, гуртожитки, дачі для цілодобового проживання.

Таким чином, жилим житловим фондом може бути квартира, яка являє собою площу для проживання, внутрішньоквартирні перегородки (стіни), міжкімнатні двері, шар обробки, штукатурки, фарби, шпалер, а також інженерно-технічні системи. Нежилі спорудження призначені для виробничих, торговельних, адміністративних, комунально-побутових, складських та інших цілей. Прикладом можуть бути коридори, вестибюлі, ліфти, підвали, горища, дахи, сходові клітини та інші невід'ємні елементи будівлі. Питома вага житлових приміщень в загальній сумі житлового фонду складає біля 66%, відповідно на нежилі приміщення приходить 34 % загального житлового фонду.

Проект нового Житлового Кодексу України [6] пропонує ще одну класифікацію житлового фонду в залежності від призначення та розподіляє житло на:

- житловий фонд загального призначення (сукупність житла всіх форм власності, за винятком житлових фондів соціального та спеціального призначення);
- житловий фонд соціального призначення (житло, яке надається громадянам, що потребують соціального захисту і поліпшення житлових умов, і може бути розміщене у житлових будинках незалежно від форми власності (за згодою власника));
- житловий фонд спеціального призначення (житло, яке надається в користування працівникам підприємств, установ та організацій (службове житло, житло, розташоване у військових містечках, гуртожитки, будинки-інтернати тощо) на відповідний строк або за певних умов, визначених договором. До фонду спеціального призначення належить також житло для тимчасового проживання переселених громадян (маневрений житловий фонд) та житло для безпритульних і вимушених переселенців (готелі-притулки)).

Дана класифікація є допоміжною для комплексної характеристики житла, але не може індивідуально вважатись достатньою підставою для прийняття певних управлінських рішень.

За основними ознаками будинків (або в залежності від класу) розрізняють житло 6-ти класів [10]. При цьому, для класифікації використовуються наступні ознаки житла: матеріали стін, товщина стін, матеріали перекриття, висота приміщень, склад інженерного обладнання будинку, термін експлуатації будівлі тощо.

Класи будинків визначаються у відповідності з технічним паспортом будинку та у відповідності з Єдиним класифікатором житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання [12].

У даному контексті слід зазначити, що групування житлового фонду за наведеними класами є дуже важливим для ефективної організації статистичного обліку житла. Проте, не можна не зазначити суттєву неточність наведеної класифікації. Ця неточність проявляється у тому, що якість (належність до певного класу) житлового фонду не завжди залежить від висоти стелі, матеріалів стін, терміну корисної експлуатації і т. ін. Ринковий підхід у визначенні класу житла, на нашу думку, значно глибший та залежить від більшої, ніж суто технічні, кількості взаємопов'язаних факторів (зокрема ринкові, екологічні, соціальні фактори тощо).

Класифікація житлового фонду в залежності від поверховості характеризує не тільки структуру житла, але й необхідна для розрахунку експлуатаційних показників, що залежать від поверховості споруджень, а також підвищення поверховості вимагає встановлення певного додаткового обладнання: вантажопасажирських ліфтів, кодових замків, систем сміттєвиведення та ін. Дана класифікація доповнює характеристику

технічних ознак житла та є допоміжною відносно генерування інформації для потреб управління.

У залежності від оснащення будинків елементами благоустрою житловий фонд розподіляється на групи: житловий фонд з водопроводом, каналізацією, центральним опаленням, газом, гарячим водопостачанням, сміттєпроводом та ін. Дана класифікація дає додаткову уяву про умови проживання людей та одночасно являється важливим фактором, що визначає специфіку роботи підприємств-балансоутримувачів. Саме наявність різного інженерного обладнання впливає на роботу згаданих підприємств, для яких необхідно оцінювати фактори ремонтпридатності, наявності дефектів, суму витрат з обслуговування внутрішньобудинкових мереж та приладів, чисельності обслуговуючого персоналу.

Аналіз статистичних даних Кіровоградської області за 2007 рік засвідчив, що водопроводом обладнано у міській місцевості 67,3%, у сільській – 11,6% загального житлового фонду; каналізацією 67,0% та 8,4%; центральним опаленням 68,3% та 24,4%; газом 96,2% та 82,6%; гарячим водопостачанням 50,4% та 2,3%; ваннами 63,8% та 7,1%; підлоговими електроплитами 1,8% та 0,0% відповідно [16].

Процес покращення благоустрою за останні роки продовжується. Так, наприклад, з 1995 року питома вага житла обладнаного водопроводом і каналізацією зросла по міській місцевості на 12,2%, по сільській місцевості – на 3,7%; обладнання житла гарячим водопостачанням зросло на 8,9% та 0,8% відповідно; центральним опаленням оснащено будинків більше на 13,7% та 13,8% відповідно [16].

У класифікації житлового фонду в залежності від містобудівних орієнтирів приймається до уваги віковий критерій забудови та науково-технічний прогрес. Адже зрозуміло, що будинки, збудовані в дореволюційний період мали менше зручностей, ніж сучасні будинки, при забудові яких використовувались більш високі норми та стандарти. Дана класифікація, на нашу думку, тісно пов'язана із класифікацією житла залежно від ступеню благоустрою, адже з часом будинки набували все більше й більше зручностей.

Залежно від типу жилих приміщень та цілей їх використання розрізняють наступні класифікаційні групи житлового фонду: індивідуальні дома, окремі квартири, загальні (комунальні) квартири, гуртожитки, будинки-інтернати, дитячі будинки, інші жилі приміщення. Дана класифікація дещо збігається з класифікацією житлового фонду за призначенням, оскільки в ній є житлові приміщення соціального та спеціального призначення (будинки-інтернат, дитячий будинок, притулки тощо), загального призначення (індивідуальний дім, окрема квартира, загальна (комунальна) квартира, гуртожиток та ін.).

У ході статистичних спостережень житловий фонд класифікується також за кількістю кімнат у квартирі або буднику. Дана класифікація, на наш погляд, є дуже звуженою і неефективною з точки зору управління житловим фондом. Проте, наведена класифікація дає додаткову інформацію щодо вивчення споживчого попиту на окремі об'єкти ринку житла (наприклад, найбільшим попитом серед населення протягом останніх років користуються двокімнатні квартири), а також може використовуватись при складанні планів капітального будівництва (збудови міста, села, селища тощо).

Класифікація житлового фонду в залежності від тривалості та характеру використання, яка розділяє його на первинне, вторинне та третинне, може бути інформативною з точки зору організації таких інформаційних підсистем як статистичний облік та аналіз житла.

На сьогоднішній день в Україні набуває широкого розповсюдження класифікація житлового фонду в залежності від переваг споживачів житла, яке поділяється на: житло підвищеної комфортності (елітне житло), житло стандартної

комфортності (масове житло), житло низької комфортності (соціальне житло), а також аварійний та ветхий житловий фонд. Зазначена класифікація розповсюджена й у міжнародній практиці.

На вітчизняному ринку житла виділяють 8 основних критеріїв елітності:

- місце (територія біля будинку повинна бути з дитячою площадкою, з насадженнями дерев, повинна бути під охороною, гарний вид з вікон, близькість до центру);
- будівельні матеріали, з яких збудований будинок, повинні бути екологічними, будинок повинен мати відповідний дизайнерський архітектурний проект та обмежену кількість квартир;
- наявність сусідів відповідного соціального рівня (статусу);
- відповідне інженерно-технічне забезпечення будинку (супутникове телебачення, система охоронної та пожежної сигналізації, диспетчеризація та ін.);
- відповідна інфраструктура будинку (паркінг, крамниці, сауни, басейни, при чому все повинно бути внутрішньо зачиненим);
- унікальність будинку;
- управління будинком повинно здійснюватись як можна якісніше;
- ціна (як правило головний критерій).

Масове житло передбачає розташування без прив'язки до конкретного району, забудову будинків здійснюють відповідно до сучасних норм та стандартів. Житло низької (обмеженої) споживчої якості (соціальне житло) передбачене для проживання населення з низькою платоспроможністю, воно може бути віддаленим від інфраструктури міста та ін.

У багатьох країнах існують системи бальної оцінки якості та комфортності житла й прилеглих територій. Розроблення таких систем здійснюється з метою встановлення цін на житло, контролю за станом існуючого житлового фонду, виявлення напрямків його покращення. Серед факторів, що впливають на класифікацію житла за якістю та комфортністю, а відповідно і на бальну оцінку житлового фонду, вітчизняні автори виділяють наступні:

- площа (розмір житла; розмір кімнат; індивідуальні приміщення; загальні приміщення; внутрішня організація квартири; комори; приватна відкрита ділянка);
- доступність (зовнішній доступ; розмір транзитних зон; дверні отвори; розміри кімнат; розмір і використання устаткування; інші можливості (наприклад, можливість пересування інвалідів); спеціальні можливості для людей із сенсорними погіршеннями; умова для майбутньої адаптації (гнучкість планування));
- санітарні умови та обладнання (освітлення; телезв'язок; телебачення й радіо; умови для встановлення кухонних приладів; санітарне обладнання; умови зберігання продуктів харчування);
- інженерне обладнання (опалення; холодне та гаряче водопостачання; ефективність використання енергії; вентиляція; якість повітря; інсоляція; акустичні умови);
- безпека (безпечні сходи й перепади рівнів; безпека вікон і засклення; безпека кухні; безпека високотемпературних приладів);
- оточення (щільність забудови; пішохідні та велосипедні шляхи; автомобільна стоянка; зони загального користування; забезпечення приватності; безпека; інші якості оточення) [14].

Наведена класифікація, на наш погляд, дуже наближена до існуючих нормативів та стандартів, визначених такими нормативними документами як «державні будівельні норми» та «будівельні норми та правила». Саме ці документи визначають санітарно-

гігієнічні вимоги до житла, ступінь безпеки, вогнестійкості будинків, вимоги щодо інженерного обладнання, водопостачання і каналізації тощо [4, 15]. Але, на нашу думку, критерії оцінки якості та комфортності житла у зазначеній класифікації носять узагальнений характер, адже кожна будівля має індивідуальні експлуатаційні якості.

Підсумовуючи зазначене, вважаємо, що оскільки житло виступає як специфічний товар, який містить цілий комплекс споживчих якостей, доречно проводити класифікацію житлового фонду узагальнюючи всі його споживчі якості. Узагальнена споживча якість складається з комплексу факторів, які характеризують: елітність, якість і комфортність житла. Вагомими факторами, що визначають споживчу якість житла, на нашу думку, є:

- місцезположення (розташування) житла;
- архітектурно-конструктивне рішення будинку;
- соціальні групи користувачів;
- санітарне та інженерно-технічне обладнання будинку;
- рівень безпеки;
- відповідне управління будинком або житловим комплексом.

Аналогічний підхід запропонований й спеціалістами Української будівельної асоціації (УБА) [11]. Фахівцями УБА розроблений класифікатор, згідно якого житло поділяється на декілька класів: соціальне, економ-, бізнес-, преміум-класу та житло Deluxe. Аналізуючи наведений класифікатор та основні параметри, які характеризують окремий об'єкт житлового фонду, слід відмітити його надмірну деталізацію, особливо у частині розмежування житла преміум-класу та класу Deluxe.

Спираючись на реальну структуру вітчизняного ринку житла, варто, на нашу думку, класифікувати житловий фонд на: житло підвищеної споживчої якості (елітне житло), житло стандартної споживчої якості (масове житло), житло низької споживчої якості (соціальне житло), а також аварійний та ветхий житловий фонд.

Маючи відповідну інформацію щодо споживчої якості житла, система управління отримує можливість забезпечувати адекватне: утримання житла; його відновлення, дообладнання, поліпшення, оцінку (переоцінку) тощо.

Між тим, класифікація житлового фонду за споживчою якістю повинна обов'язково суміщатись з розподілом об'єктів житла й за формами власності. Таким чином, у інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів генеруватиметься інформація про об'єкти житла, які комплексно характеризовані за правом власності та споживчою якістю. Володіючи такою комплексною інформацією, система управління може не тільки генерувати ефективні управлінські рішення, а й відповідним чином узгоджувати їх з власниками (співвласниками) житла.

Список літератури

1. Безлюдов А.И. Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы управления. – М.: Стройиздат, 1990. – 280 с.
2. Головченко Н.Ю. Передумови реформування бухгалтерського обліку і аудиту житлового фонду в умовах ринку // Наукові праці КНТУ: Економічні науки, вип. 7. – Кіровоград: КНТУ, 2005. – С.310-315.
3. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика. – К.: Знання, 2006. – 351 с.
4. ДБН 360-92* Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень, затв. Наказом Мінінвестбуду від 17.04.1992р. № 44.
5. Житловий кодекс Української РСР, затв. Постановою ВР від 30.06.1983р. № 5465-X.
6. Житловий кодекс України, проект // www.djkg.gov.ua
7. Житло: проблеми та перспективи. Наукове видання / Манцевич Ю.М. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
8. Закон України «Про власність» від 07.02.1991р. № 697-XII.
9. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992р. № 2482-XII.

10. Інструкція «Щодо заповнення державного статистичного спостереження» за формою № 1-житлфонд (річна) «Житловий фонд», затв. Наказом Держкомстату України від 30.04.2004р. № 257.
11. Класифікація житла – СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО // http://ukr-ba.com.ua/docum_id.php?m=3&id=32 (33, 34)
12. Наказ Держбуду України «Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання» від 30.09.1998р. № 215.
13. Организация управления коммунальным хозяйством крупного города /А.С. Садыков, В.А. Смирнов, В.А. Минасян. – М.: Стройиздат, 1987. – 176 с.
14. Основні принципи нормування та стандартизації житла у країнах світу/ Г.В. Літошенко // <http://architecture.pochta.ru/stat1.html.i>
15. СНиП 2.08-89* Жилые здания, утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989г. № 78.
16. Статистичний щорічник Кіровоградської області за 2007 рік / за ред. Дівель Л.Б. – Кіровоград: ТОВ «Поліграф-сервіс», 2008. – 514 с.
17. Титяев В.И., Кислощев А.Г. Организация управления и планирования жилищно-коммунального хозяйства. – Харьков: Вища школа, 1980. – 120 с.

Стаття посвячена дослідженню класифікацій жилищного фонду, діючих в Україні. Систематизовані класифікаційні ознаки жилищного фонду і визначено ефективність їх застосування для різних цілей управління. Встановлено основні вимоги до групування об'єктів жилищного фонду в інформаційних системах підприємств-балансодержателів.

The article is dedicated to research of classifications of the available housing in Ukraine. Classification attributes of an available housing are systematized and efficiency of their application for the different purposes of management is determined. The basic requirements to grouping of objects of an available housing in information systems of the housing holding enterprises are established.

УДК 519.22:336.71

О.С. Доценко, доц., канд. екон. наук, О.Г. Кравченко, старший викладач
Севастопольський національний технічний університет

Способи оцінювання надійності банківської діяльності

Запропоновано методи оцінювання надійності комерційних банків, що дозволяє створювати умови для формування сталої банківської системи в Україні.

комерційні банки, рейтинг, комплексне оцінювання, банківська система, ризик, політики, кластер

У сучасних умовах економічної та соціально-політичної нестабільності в Україні дедалі більшої актуальності набуває проблема вибору найбільш надійного банку. Надійність і стійкість усієї банківської системи залежить від надійності кожної банківської установи. Критеріями стійкості банку в умовах загальноекономічних і соціальних потрясінь є: стабільність банку з погляду на показники його основної діяльності (у тому числі прибутки, активи, капітал тощо); ефективність роботи банку; імідж банку; ринкова конкурентоспроможність банку; виконання банком нормативних показників і вимог, встановлюваних Національним банком; стабільно висока якість задоволення банком потреб клієнтів у послугах і капіталі. Все це характеризує банк як надійну установу, тобто таку, яка є достатньо стійкою до змін на фінансовому ринку. Аби оцінити фінансовий стан (рейтинг) конкретного банку в банківській системі з погляду на стійкість, необхідно порівняти показники надійності цього банку з показниками надійності інших банків системи. Для розв'язання такої задачі необхідно