

Модель багаторівневої класифікації житлового фонду в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів

Публікація присвячена вирішенню проблеми раціональної класифікації житлового фонду в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів. Запропонована модель багаторівневої класифікації, яка передбачає комплексний розподіл об'єктів житлового фонду за правом власності та споживчою якістю. Обґрунтована оптимальна послідовність класифікації залежна від ступеня змінюваності окремих характеристик житла.

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

Ефективність управління об'єктами житлового фонду напряму залежить від якості інформаційних ресурсів, які є основою для прийняття відповідних управлінських рішень. Важливим елементом інформаційних систем, який впливає на якість даних, що використовуються в процесі управління, є класифікація інформаційних ресурсів.

Раціонально класифіковані інформаційні ресурси надають системі управління ряд додаткових можливостей серед яких головними є: можливість цілеспрямованого управлінського впливу на однорідні групи об'єктів управління; мінімізація часу на прийняття окремих управлінських рішень; підвищення ефективності окремих функцій управління (зокрема планування, регулювання та контролю) тощо.

Пошук раціональних класифікацій об'єктів у інформаційних системах підприємств (установ, організацій) різних форм власності та різної галузевої приналежності є предметом багатьох сучасних наукових робіт [2, 3, 4, 16 та ін.].

Проте, класифікація даних у інформаційних системах підприємств, які займаються утриманням житлового фонду (підприємств-балансоутримувачів) вітчизняними науковцями розглядається досить поверхнево [1, С.39-48; 5, С.34-39; 6, С.36-40; 9, С.76-93]. Зазначені автори обмежуються наведенням класифікацій житлового фонду, які містяться у діючих нормативних документах [7, 8, 10, 11, 12, 14, 15]. При цьому, не визначається ефективність зазначених класифікацій для потреб управління, не встановлюються конкретні механізми розподілу об'єктів житлового фонду у відповідних інформаційних системах.

Узагальнюючи результати попередніх досліджень, можна твердити, що наявні класифікації житлового фонду розподіляють (грубують) житло за лише одним певним критерієм. Даний підхід, на нашу думку, є недостатнім для забезпечення ефективного управління. Адже управління житловим фондом має багатоаспектний характер. Аби сформувати ефективне рішення система управління має володіти комплексною інформацією про всі важливі характеристики об'єкту житлового фонду: технічні, споживчі та правові.

Враховуючи викладене, вважаємо, що класифікація житла в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів повинна мати багаторівневу структуру і комплексно враховувати потреби управління в інформації про житловий фонд, яка згрупована за визначеними ознаками – правом власності, споживчими (у тому числі

технічними) характеристиками. Модель класифікації житлового фонду в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів наведена нами на рис. 1.

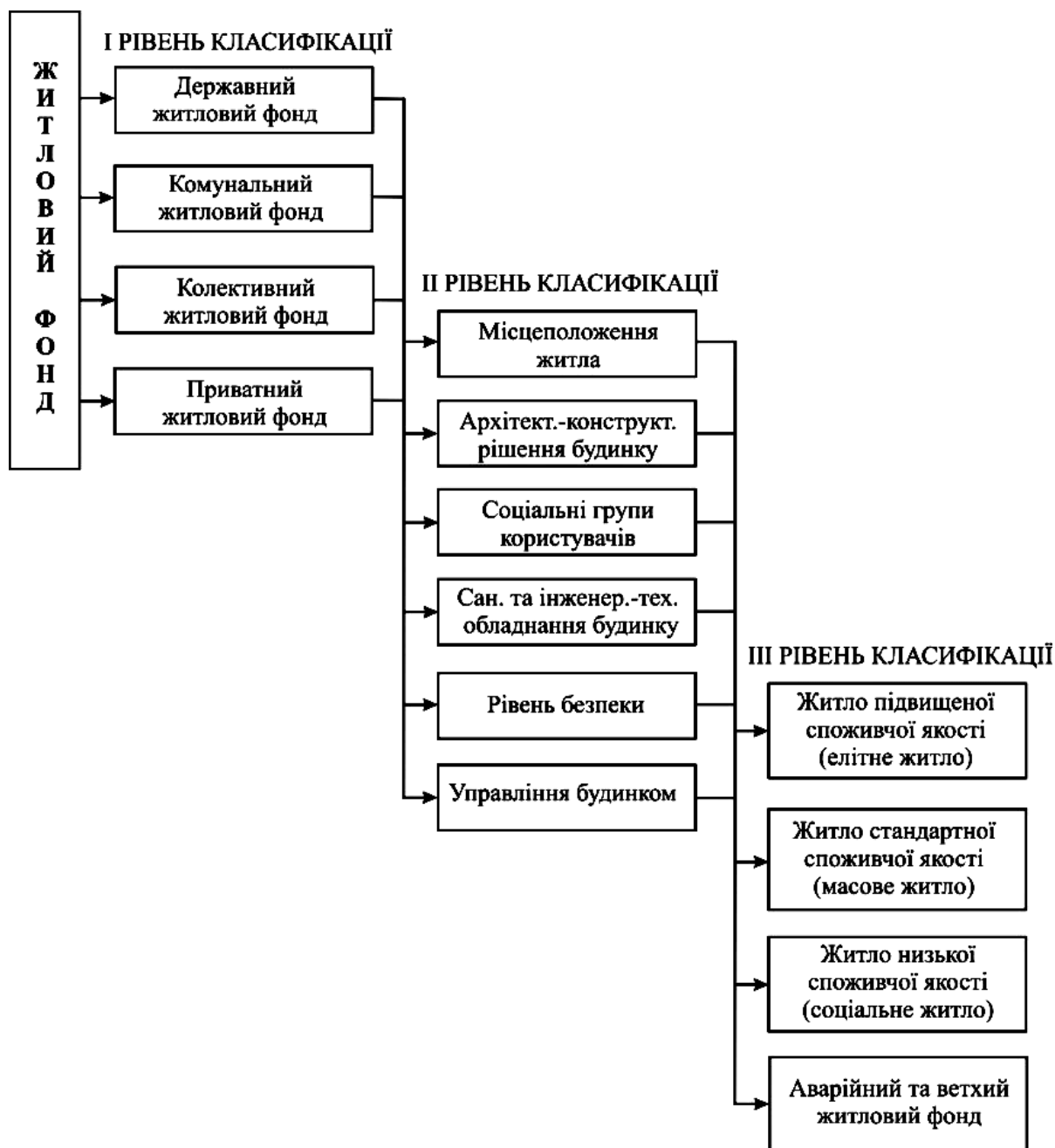


Рисунок 1 – Модель багаторівневої класифікації житлового фонду в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів

Як видно з наведеного рисунку, запропонована нами модель має три рівні групування житлового фонду. Усі зазначені рівні передбачають послідовне групування об'єктів житлового фонду за правом власності, споживчими характеристиками та елітністю (узагальненою споживчою якістю). При визначенні моделі багаторівневої класифікації житлового фонду ми виходили з наступної аргументації:

- Управління житловим фондом має бути пов'язаним (узгодженим) з конкретним власником.

Очевидно, що залежно від права власності на житло можуть змінюватись мета та завдання управління. Приватні власники житла за мету управління житловим фондом

можуть визначати задоволення особистих інтересів (наприклад, утримання житла у належному стані, поліпшення, модернізація і т.д.). Управління колективним житлом забезпечує інтереси трудових колективів, господарських товариств, об'єднань власників тощо. До завдань управління в цьому випадку можуть бути віднесені: соціальний розвиток господарських товариств, поліпшення житлових умов членів трудового колективу і т.д. Управління комунальним житловим фондом реалізує інтереси окремої територіальної громади. Отже, мета та завдання управління, у даному випадку, трансформуються відповідно до рішень органів місцевого самоврядування. Аналогічно й управління державним житловим фондом має власну специфіку та ставить за мету забезпечення інтересів держави: соціальний захист окремих верств населення, покращення житлових умов громадян, удосконалення житлової політики держави та ін.

Узгодження порядку управління житловим фондом здійснюється власниками (співвласниками) житла через прийняття відповідних рішень, розпоряджень, протоколів, наказів тощо. Наприклад, приватні власники житла можуть приймати (узгоджувати) рішення щодо: зміни права власності на належні об'єкти житлового фонду, порядку оцінки належного майна, методики нарахування зносу об'єктів нерухомості, конкретних заходів щодо утримання житла та його поліпшення (модернізація, благоустрій, дообладнання тощо).

– Споживчі характеристики житлового фонду можуть відрізнятися для кожної окремої форми власності.

Вважаємо, що залежно від прав власності на житло, визначаються і споживчі характеристики житлового фонду. При цьому, мова йде, як про поточні (наявні на даний момент), так і про бажані (досягнення яких ставиться за мету управління) споживчі характеристики житла. Наприклад, споживча характеристика безпеки житла має різне значення (вагу) для приватних власників та держави. Якщо для приватного житлового фонду певний рівень безпеки може характеризувати житло як елітне, то для окремих об'єктів державного житлового фонду даний рівень безпеки відповідатиме масовому житлу, і навпаки. Таким чином, споживчі характеристики житлового фонду послідовно доповнюють правові, та формують загальну споживчу якість житла для конкретних власників.

– Доповнення правових характеристик житла споживчими дозволяє комплексно оцінити споживчу якість (елітність), а відповідно і встановити ринкові характеристики житлового фонду.

Послідовна оцінка споживчих характеристик житла для кожної форми власності дозволяє визначити споживчу якість житлового фонду та розподілити його на: елітне, масове, соціальне житло, аварійний та ветхий житловий фонд. Таким чином, третій рівень класифікації передбачає розподіл житла в залежності від уподобань споживачів та рівня їх платоспроможності.

Аналізуючи запропоновану нами модель слід зазначити, що другий рівень класифікації житлового фонду є проміжним для визначення споживчої якості житла. Тобто, він представляє собою ряд важливих критеріїв, за якими оцінюється елітність житлового фонду. Між тим, головними з точки зору ефективного управління, на наш погляд, є класифікації відносно: прав власності та споживчої якості житлового фонду. Послідовно класифікуючи житло за зазначеними ознаками, ми отримуємо відповідні групи об'єктів управління: державне елітне житло, державне масове житло, державне соціальне житло і т.д.

З огляду на зазначене, перед нами виникає необхідність обґрунтувати запропоновану послідовність класифікації житлового фонду: спочатку за правом власності, а потім – за споживчою якістю. Встановлення послідовності у класифікації

житлового фонду стандартизує структуру інформації про житловий фонд у підприємств-балансоутримувачів, адже спирається на ступінь змінюваності окремих характеристик житла (правових або споживчих) протягом певного часу.

Нами пропонується наступна послідовність класифікації житлового фонду в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів:

по-перше – за правом власності на об’єкт житлового фонду;

по-друге – за споживчою якістю житлового фонду.

При цьому, ми виходимо з наступних статистичних та звітних даних у Кіровоградській області за 2007 рік:

- кількість об’єктів за якими змінилась споживча якість – 334 [17];
- кількість змін прав власності на об’єкти житлового фонду – 18146 (підстава-інформаційна довідка ОКП «Кіровоградське обласне об’єднане бюро технічної інвентаризації» від 25.01.2009р. № 2-103).

Як видно з наведених даних, зміна права власності на об’єкти житлового фонду в Кіровоградській області здійснюється майже у 55 разів частіше, ніж операції зі зміни споживчої якості. Отже, запропонована нами послідовність класифікації повністю відповідає ступеню змінюваності окремих характеристик житла та сприяє скороченню часу на формування комплексної характеристики окремих об’єктів житлового фонду в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів.

Таким чином, механізм класифікації житлового фонду має носити безперервний характер. Зміна права власності на окремий об’єкт житлового фонду визначає необхідність його віднесення до іншої класифікаційної групи першого рівня. Відповідно переглядаються споживчі характеристики та елітність (споживча якість) житла.

Наприклад, масове комунальне житло приватизується наймачами житлових приміщень згідно Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [12]. У результаті зазначене майно класифікується, як приватний житловий фонд. Наступним кроком класифікації є встановлення споживчих характеристик приватизованого житла, яке може не відповідати (бути нижчим) критеріям житла стандартної споживчої якості. Як наслідок, зазначене житло може класифікуватись і як приватне соціальне житло.

Наведена модель багаторівневої класифікації житлового фонду у підприємств-балансоутримувачів, на нашу думку, чітко інтегрується з різними функціями управління житлом: обліком, плануванням, регулюванням, аналізом, контролем тощо. Більше того, зазначений механізм класифікації житлового фонду повинен бути закладений у основу відповідних інформаційних систем, що забезпечують управління необхідними даними про житло.

Узагальнюючи викладене зазначимо, що запропонована нами модель багаторівневої класифікації об’єктів житлового фонду в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів дозволяє:

- визначати ефективні методи дослідження та оцінки житла певних правових та споживчих характеристик;
- встановлювати адекватні механізми вартісної оцінки об’єктів для кожної класифікаційної групи житлового фонду;
- застосовувати ефективні методи та норми нарахування зносу житла у балансоутримувачів;
- транспонувати окремі управлінські рішення на всі об’єкти відповідної класифікаційної групи.

Список літератури:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
2. Бутинець Ф.Ф., Бородкін О.С., Герасимович А.М., Кірейцев Г.Г., Кужельний М.В. Бухгалтерський фінансовий облік: Підручник – 3-тє вид., перероб. і доп. – Житомир: ПП “Рута”, 2001. – 672 с.
3. Бухгалтерський облік і прийняття рішень: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / Під ред. П.С. Смоленюк. – Хмельницький: НВП “Еврика” ТОВ, 2001. – 380 с.
4. Голов С.Ф., Ефіменко В.І. Фінансовий та управлінський облік. – К.: ТОВ “Автоінтерсервіс”, 1996. – 544 с.
5. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-торговая корпорация “Дашков и Ко”, 2003. – 836 с.
6. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика. – К.: Знання, 2006. – 351 с.
7. ДБН 360-92* Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень, затв. Наказом Мінінвестбуду від 17.04.1992р. № 44.
8. Житловий кодекс Української РСР, затв. Постановою ВР від 30.06.1983р. № 5465-Х.
9. Житло: проблеми та перспективи. Наукове видання / Манцевич Ю.М. – К.: Профі, 2004. – 360 с.
10. Закон України «Про власність» від 07.02.1991р. № 697-ХІІ.
11. Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19.06.1992р. № 2482-ХІІ.
12. Інструкція “Щодо заповнення державного статистичного спостереження за формою № 1-житлфонд (річна) «Житловий фонд», затв. Наказом Держкомстату України від 30.04.2004р. № 257.
13. Інформаційні системи і технології в економіці: Посібник для студентів вищих навчальних закладів / За ред. В.С. Пономаренка. – К.: Видавничий центр “Академія”, 2002. – 544 с.
14. Наказ Держбуду України “Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання” від 30.09.1998р. № 215.
15. СНиП 2.08-89* Жилые здания, утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989г. № 78.
16. Сопко В., Завгородній В. Організація бухгалтерського обліку, економічного контролю та аналізу: Підручник. – К.: КНЕУ, 2000. – 260 с.
17. Статистичний щорічник Кіровоградської області за 2007 рік / за ред. Дівель Л.Б. – Кіровоград: ТОВ “Поліграф-сервіс”, 2008. – 514 с.

Публикация посвящена решению проблемы рациональной классификации жилищного фонда в информационных системах предприятий-балансодержателей. Предложена модель многоуровневой классификации, которая предусматривает комплексное распределение объектов жилищного фонда относительно прав собственности и потребительского качества. Обоснована оптимальная последовательность классификации с учетом степени изменчивости отдельных характеристик жилья.

The article is dedicated to the decision of a problem of rational classification of an available housing in information systems of the balance-holders. The model of multilevel classification which provides complex distribution of objects of an available housing concerning the property rights and consumer quality is offered. The optimum sequence of classification is proved in view of a degree of changeability of separate characteristics of habitation.