МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра економіки підприємства та організації підприємницької діяльності

(найменування кафедри)

Допущено до захисту
Завідувач кафедри

_____

(підпис)
"12" травня 2025 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на здобуття освітнього ступеня бакалавр
зі спеціальності 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність»
(шифр та найменування спеціальності)
за освітньою програмою «Економіка підприємства та організація підприємницької діяльності»

на тему:

«ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЙ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА (НА ПРИКЛАДІ ТОВ «ОК РАДУГА»)»

Виконавець:
студентка центру заочної та вечірньої форми навчання
Шершенецька Ольга Миколаївна _____
(прізвище, ім'я, по батькові) /підпис/

Науковий керівник:
доктор економічних наук, професор
(науковий ступінь, вчене звання)
Кошельок Галина Володимирівна_____
(прізвище, ім'я, по батькові) /підпис/

Одеса 2025

ЗМІСТ

ВСТУП 3

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА 5

1.1 Сутність та особливості діяльності підприємств житлово-комунальної сфери 5

1.2 Поняття ефективності діяльності підприємств житлово-комунальної сфери 12

1.3 Сучасні підходи щодо оцінювання ефективності діяльності підприємств житлово-комунальної сфери 19

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «ОК РАДУГА» У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА 25

2.1 Характеристика ТОВ «ОК Радуга» і його основних показників діяльності 25

2.2 Аналіз фінансово-економічних показників діяльності ТОВ «ОК Радуга» та виявлення проблемних зон 30

2.3 Оцінка ефективності операційної діяльності товариства 39

РОЗДІЛ 3. ОСНОВНІ НАПРЯМИ ТА ПІДХОДИ ДО ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ СФЕРІ 47

3.1. Закордонний досвід комфортного життя мешканців 47

3.2. Заходи щодо підвищення ефективності діяльності товариства 51

ВИСНОВКИ 60

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 62

ДОДАТКИ 67

ВСТУП

Актуальність теми. У сучасних умовах розвитку економіки України особливої уваги набуває питання ефективного функціонування підприємств житлово-комунального господарства. Цей сектор безпосередньо впливає на якість життя населення та соціальну стабільність у суспільстві. Водночас житлово-комунальна сфера стикається з численними проблемами: зношеність основних засобів, неефективне управління, високий рівень енергоспоживання, недостатнє фінансування та застарілі підходи до обслуговування житлового фонду.

У зв'язку з цим зростає потреба у розробці й впровадженні ефективних механізмів управління, що забезпечать підвищення результативності діяльності підприємств у цій сфері. Аналіз та удосконалення діяльності конкретного підприємства, такого як ТОВ «ОК Радуга», дозволяє виявити дієві інструменти підвищення ефективності, які можуть бути використані й іншими компаніями галузі.

Мета дослідження – обґрунтувати шляхи підвищення ефективності діяльності підприємства у сфері житлового господарства на прикладі ТОВ «ОК» та розробити практичні рекомендації щодо її покращення.

Для досягнення мети були поставлені наступні **завдання:**

1. Розглянути сутність та особливості діяльності підприємств житлово-комунальної сфери.
2. Розкрити поняття ефективності діяльності підприємства та її показники.
3. Визначити основні напрями та підходи до підвищення ефективності в житлово-комунальному господарстві.
4. Охарактеризувати діяльність ТОВ «ОК Радуга» та його основні показники.
5. Провести аналіз фінансово-економічних показників діяльності ТОВ «ОК Радуга».

6. Оцінити ефективність операційної діяльності товариства та виявити проблемні зони.

7. Вивчити закордонний досвід комфортного життя мешканців.

8. Запропонувати шляхи підвищення ефективності діяльності ТОВ «ОК Радуга».

Об'єкт дослідження – процес забезпечення ефективності діяльності ТОВ «ОК Радуга» у сфері житлово-комунального господарства.

Предмет дослідження є сукупність теоретичних і практичних аспектів підвищення ефективності діяльності у сфері житлового господарства.

Методи дослідження. У процесі дослідження були використані такі методи: аналіз і синтез – для узагальнення теоретичних основ поняття в забезпеченні ефективності; економіко-статистичний аналіз – для оцінки фінансово-економічної діяльності підприємства; SWOT-аналіз – для визначення сильних і слабких сторін, можливостей і загроз у діяльності ТОВ «ОК Радуга»; порівняльний аналіз – для виявлення найкращих практик у сфері ЖКГ; методи прогнозування та моделювання – для обґрунтування очікуваних результатів від запропонованих заходів.

Інформаційну базу дослідження становлять фінансова та статистична звітність ТОВ «ОК Радуга», монографії, наукові статті, аналітичні доповіді вітчизняних і зарубіжних учених у сфері економіки підприємства, фінансового та економічного аналізу, нормативно-правові акти, електронні ресурси глобальної мережі Internet, а також результати власних досліджень.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (47 найменувань) та одного додатку. Загальний обсяг роботи становить 68 сторінок. Основний зміст викладено на 61 сторінках. Робота містить 22 таблиці, 7 рисунків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА

1.1. Сутність та особливості діяльності підприємств житлово-комунальної сфери

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) є ключовою соціально-економічною сферою, що забезпечує населення, підприємства та установи житлово-комунальними послугами. Його значення в національній економіці зумовлюється тим, що в цій галузі зосереджено близько 25% основних засобів і працює приблизно 5% працездатного населення. Ефективність функціонування ЖКГ безпосередньо впливає на комфорт проживання, здоров'я, а іноді й життя громадян [4]. Однак, розглядаючи витрати на житлово-комунальні послуги, слід зазначити, що в Україні вони становлять досить значну частку середньої заробітної плати. У таблиці 1.1 наведено частку витрат на ЖКП від середньої заробітної плати в різних країнах.

Таблиця 1.1 – Порівняння співвідношення середніх витрат на житлово-комунальні послуги до середньої заробітної плати в деяких країнах в 2023 році

Країна	Частка витрат на ЖКП від середньої зарплати, %
Україна	15–25 (залежно від сезону та регіону)
Польща	10–15
Німеччина	5–10
Франція	6–8
Італія	8–12
США	5–8

Джерело: складено автором

Результати аналізу показують, що витрати на житлово-комунальні послуги в Україні є одними з найвищих серед розглянутих країн, адже вони складають від 15% до 25% середньої заробітної плати, що суттєво перевищує аналогічні показники в країнах Європейського Союзу та США. Така ситуація свідчить про значне навантаження на бюджети українських домогосподарств

та потребує удосконалення механізмів тарифоутворення, підвищення енергоефективності й загального реформування житлово-комунального господарства.

Згідно із законодавством України, житлово-комунальні послуги – це результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання або перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будівлях, спорудах та їх комплексах відповідно до встановлених нормативів, стандартів і правил.

ЖКГ структурно поділяється на три основні складові:

1. Житлове господарство.
2. Комунальне господарство.
3. Благоустрій територій населених пунктів.

Кожен із цих блоків включає різні типи підприємств:

Житлове господарство є складовою частиною житлово-комунального господарства та охоплює діяльність, пов’язану з управлінням, утриманням, ремонтом і технічним обслуговуванням житлового фонду. Його основна мета – забезпечення належних умов для проживання населення.

Житлове господарство охоплює:

- ремонтні підприємства, що здійснюють планові й аварійні ремонти інженерних систем;
- експлуатаційні підприємства, які відповідають за утримання житлових будинків, зон загального користування тощо.

Функції житлового господарства включають:

- облік житлового фонду;
- організацію експлуатаційного обслуговування будинків;
- капітальний та поточний ремонт житлових приміщень;
- контроль за технічним станом будівель;
- управління спільним майном багатоквартирних будинків (через ЖЕКи, ОСББ, керуючі компанії, обслуговуючі кооперативи).

Сучасний стан житлового господарства в Україні характеризується:

- високим рівнем фізичного зносу житлового фонду (понад 50% будинків експлуатуються понад 40 років);
- низькою ефективністю управління;
- недостатнім фінансуванням капітального ремонту;
- слабкою участю приватного сектору в модернізації житлової інфраструктури.

Комунальне господарство включає:

– санітарно-технічні підприємства – водопровідно-каналізаційні служби, підприємства з прибирання та санітарного очищення;

– транспортні підприємства – суб'єкти, що надають послуги громадського транспорту (метро, трамвай, тролейбус, автобус, таксі, канатні дороги, водний транспорт тощо);

– енергетичні підприємства – компанії, що забезпечують розподіл електроенергії, газу, тепла, освітлення, а також експлуатують котельні, електростанції тощо.

Блок благоустрою територій охоплює:

– шляхове господарство – заводи асфальтобетону, ремонтно-будівельні організації, підприємства з експлуатації доріг та облаштування транспортно-пішохідної інфраструктури;

– зелене господарство – тепличні комплекси, розсадники, організації, що займаються озелененням;

– зовнішнє освітлення – обслуговування вуличного освітлення та освітлення місць загального користування;

– ритуальне обслуговування – підприємства, що надають відповідні послуги.

Високий рівень соціальної важливості та монопольний характер діяльності підприємств житлово-комунального господарства зумовлюють необхідність державного регулювання тарифної політики у цій сфері. Таке регулювання реалізується шляхом встановлення граничних рівнів

рентабельності, обмеження витрат на оплату праці, а також затвердження тарифів на окремі види послуг.

Залежно від порядку формування та затвердження тарифів, житлово-комунальні послуги поділяються на три основні категорії:

1. Послуги з постачання електроенергії та природного газу, тарифи на які встановлюються на загальнодержавному рівні центральними органами виконавчої влади;

2. Послуги, тарифи на які визначають органи місцевого самоврядування – зокрема, утримання житлового фонду та прибудинкових територій, централізоване водопостачання та водовідведення, опалення, вивезення та утилізація твердих побутових відходів;

3. Послуги з договірними цінами, тарифи на які встановлюються за погодженням між надавачем та споживачем послуг.

Низький рівень технічного оснащення галузі спричиняє неефективне використання ресурсів, зокрема значні втрати теплової енергії та води, що призводить до зниження якості житлово-комунальних послуг. Через неможливість відмови від споживання таких послуг і відсутність альтернативних постачальників, на фоні недостатніх доходів значної частини населення, виникають проблеми з оплатою – зростає заборгованість, погіршується фінансовий стан підприємств галузі.

Особливості функціонування ЖКГ також проявляються у специфіці взаєморозрахунків із споживачами, формуванні доходів і витрат, їх оподаткуванні, складі основних засобів та правилах нарахування амортизації. Усе це обумовлює необхідність застосування особливих підходів до організації бухгалтерського обліку на підприємствах житлово-комунального господарства.

Можна виділити особливості ЖКГ, які наведено в табл. 1.2.

Таблиця 1.2 – Особливістю функціонування ЖКГ

Особливістю функціонування ЖКГ	– наявність як природних монополій (підприємств водопостачання та водовідведення транспортування електроенергії), так і підгалузей, в яких необхідна і можлива конкуренція;
	поєднання виробничих та невиробничих функцій, пов'язаних із наданням послуг і виготовленням продукції;
	забезпечення населення адміністративно-територіальних одиниць необхідними ресурсами та надання широкого спектру послуг щодо належного утримання житла, рівня благоустрою населених пунктів та розвитку відповідної інфраструктури
	значна соціальна значимість господарства, що потребує державного регулювання і контролю з боку споживачів;
	особлива роль органів місцевого самоврядування в управлінні ЖКГ

Джерело: складено автором

На сьогодні підприємства житлово-комунального господарства перебувають у кризовому стані, що проявляється у нарощуванні заборгованості, критичному зношенні основних фондів, значних втратах енергоносіїв тощо. Найсерйозніші проблеми галузі пов'язані з низкою чинників, зокрема: невідповідністю існуючих відносин у сфері ЖКГ сучасним економічним умовам та відсутністю інтеграції з ринковими механізмами; недосконалою системою державного регулювання ринку житлово-комунальних послуг; штучною монополізацією процесів будівництва, реконструкції й утримання житлового фонду; слабким розвитком сучасних моделей ефективного управління житлом і підприємствами ЖКГ; а також відсутністю єдиної технічної стратегії розвитку житлової та комунальної інфраструктури.

Більшість технічних, технологічних та інноваційних п основних фондів, використання застарілих технологій, недостатність інноваційних проектів щодо реформування ЖКГ. Нині потребує заміни 87% рухомого складу міського електричного транспорту, 70% автотранспорту, який використовується у сфері благоустрою, близько 40% насосного обладнання тощо. В аварійному стані знаходяться більше третини водопровідноканалізаційних мереж, близько 30% теплопунктів, понад 20% мостів та шляхопроводів. Кожен третій житловий будинок потребує

капітального ремонту. Не виконуються програми реконструкції будинків перших масових серій. Близько 40 тис. будинків (4% житлового фонду України) належать до категорії аварійних. Зношеність основних фондів становить понад 60%, енергоємність послуг у 2,5–3 рази перевищує показники європейських держав [25].

Це обумовлює нагальну потребу у проведенні глибоких структурних реформ, спрямованих на формування нової економічної моделі функціонування та розвитку житлового фонду, що забезпечить його стабільне, якісне та надійне обслуговування з орієнтацією на інтереси споживачів. Без таких змін спостерігатимися подальше зростання вартості житлово-комунальних послуг при одночасному погіршенні їхньої якості та надійності. Неефективна система управління галуззю та недостатній темп реформ призвели до того, що підприємства житлово-комунального господарства не здатні повноцінно функціонувати в умовах ринкової економіки, а надані ними послуги не відповідають вимогам якості та вартості. Це також підвищує ризики техногенних катастроф.

Інтеграція житлово-комунального сектору в сучасний економічний простір вимагає комплексного реформування з урахуванням як загальнонаціонального, так і регіонального контексту, а також використання позитивного досвіду розвинених країн. Для підвищення ефективності й результативності управління підприємствами ЖКГ особливо важливо зосередити увагу на оптимізації управлінських механізмів. Це включає реалізацію позитивних структурних змін у галузевій, просторовій і функціональній організації системи, налагодження ефективного міжрегіонального співробітництва, зменшення диспропорцій між регіонами та секторами, раціональне використання ресурсів і підвищення потенціалу підприємств житлово-комунального господарства [3, с. 120].

Розвиток житлово-комунального господарства стримується невідповідністю організаційних структур та систем управління підприємствами галузі сучасним вимогам ринкової економіки. Житлово-

комунальні підприємства не мають достатніх економічних стимулів для оптимізації тарифної політики та зниження неефективних витрат матеріально-технічних ресурсів. Залучення приватного сектора до діяльності підприємств ЖКГ відбувається повільно, що зумовлено фінансовою нестабільністю підприємств, а також відсутністю прозорих і чітко врегульованих механізмів вибору орендарів чи концесіонерів.

Крім того, в Україні фактично відсутні ефективні економічні стимули для залучення інвестицій у комунальну сферу. Недосконаліть механізмів гарантування повернення позикових коштів, призначених для фінансування капітальних інвестицій, знижує зацікавленість потенційних кредиторів. Фінансові та банківські установи не розглядають підприємства житлово-комунального господарства як привабливий об’єкт для інвестування через їхню хронічну фінансову нестабільність.

Таким чином, з’ясовано, що сучасний стан ЖКГ не відповідає встановленим вимогам. Загальними факторами, що стримують його розвиток, є:

– нерозвиненість системи управління з боку власників об’єктів ЖКГ;

– недосконаліть ринкових інститутів з надання житлово-комунальних послуг, які повинні забезпечувати підприємницьку активність у цій сфері;

– недосконале бюджетне фінансування ЖКГ, особливо в частині відшкодування пільг та субсидій на житлово-комунальні послуги населенню за рахунок державного бюджету;

– загальний технічний знос і технологічна відсталість обладнання підприємств – виконавців послуг, що обмежує можливості надання ними якісних та в повному обсязі вищезазначених послуг;

– обмежена кількість ефективно діючих суб'єктів господарювання у ЖКГ, в т. ч. через відсутність в них обігових коштів та високі ставки їхнього оподаткування;

– відсутність нормативно скоригованих зв'язків між виробниками, постачальниками та виконавцями житлово-комунальних послуг, особливо щодо обслуговування внутрішньобудинкових інженерних мереж;

– недостатній платоспроможний попит споживачів на житлово-комунальні послуги [8, с 126].

Діяльність ЖКГ в Україні регулюється законами України «Про житлово-комунальні послуги», «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг», «Про відходи», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» тощо.

Таким чином, для підвищення ефективності житлового господарства необхідне впровадження нових форм управління, модернізація технічної бази, залучення інвестицій і державна підтримка програм енергоефективності.

1.2. Поняття ефективності діяльності підприємств житлово-комунальної сфери

Житлово-комунальне господарство відіграє ключову роль у забезпеченні належних умов для життєдіяльності населення, яке виступає основною продуктивною силою суспільства. Саме тому ефективність функціонування підприємств цієї сфери безпосередньо впливає на соціально-економічні показники розвитку держави. Важливість житлово-комунального господарства в структурі національної економіки зумовлена, зокрема, масштабами надання послуг (приблизно 8 млрд грн щорічно), а також високою часткою основних засобів – близько 25% від їх загальної вартості у державному секторі.

Умови діяльності українських підприємств вирізняються високим рівнем невизначеності та складністю, що посилюються наявністю глибоких кризових явищ. Економіка України, яка ще не встигла повністю оговтатися від наслідків пандемії COVID-19, зазнала нового серйозного удару через повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації. У таких

обставинах підприємства змушені працювати в умовах постійних загроз безпеці, розірваних логістичних ланцюгів постачання й реалізації продукції, зниження купівельної спроможності населення та нестачі ресурсів, особливо трудових. Введення воєнного стану породило низку додаткових викликів, які значно ускладнюють, а іноді й ставлять під загрозу подальше функціонування підприємств.

Зокрема, за даними аналітиків компанії YouControl, за перше півріччя 2024 р. було закрито майже 92 тисячі фізичних осіб-підприємців, а також понад 1500 підприємств [15]. Частково така тенденція пояснюється переміщенням бізнесу, зокрема малого, за кордон. Водночас проблеми та ризики, пов’язані з діяльністю вітчизняних підприємств, залишаються очевидними та актуальними.

У контексті викладених обставин особливої актуальності набуває проблема забезпечення ефективної діяльності підприємств в умовах нестабільності та наявних загроз. Ефективність виступає інтегральним показником функціонування підприємства, який відображає його стабільність і потенціал до подальшого розвитку. Досягнення ефективності включає широкий спектр управлінських завдань – від пошуку та мобілізації ресурсів до організації збуту продукції та задоволення як суспільних, так і корпоративних потреб. У зв’язку з цим пошук управлінських рішень, спрямованих на підвищення ефективності, є життєво необхідним для збереження і розвитку бізнес-структур. Побудова результативних управлінських механізмів, у свою чергу, потребує глибокого розуміння суті й специфіки ефективності як об’єкта управління. Це й визначає актуальність та прикладну значущість відповідного напряму наукових досліджень.

У сучасній економічній науці поняття «ефективність» широко використовується для характеристики різних явищ, процесів і понять. Водночас, у науковців досі немає єдиного тлумачення цього терміна. Як зазначено в дослідженні [22, с. 43], ефективність належить до унікальних економічних категорій: усі розуміють, як її обчислювати, але ніхто не має

чіткого уявлення про її зміст. Це свідчить про необхідність глибшого аналізу цього поняття.

Автор підкреслює, що ефективність є однією з базових категорій як економічної теорії, так і практики управління. Вона стосується практично всіх аспектів людської діяльності – від виробництва, праці, фінансів та інвестицій до освіти, виховання, лікування й управлінських процесів, причому не лише в економіці. Загалом, ефективність притаманна будь-якому цілеспрямованому процесу, який має на меті досягнення певного результату, а не є самоціллю [21, с. 253].

Поняття ефективності заслуговує на детальніше вивчення. Лауреат Нобелівської премії, французький економіст Моріс Алле розглянув основні етапи формування теорії ефективності виробництва, а також ключові дискусійні питання у цій сфері. На його думку, перший етап розвитку теорії ефективності охоплює період до появи праць Вільфредо Парето, другий – триває від появи його робіт до Другої світової війни, а третій починається з 1940 року [2, с. 12].

М. Алле зазначає, що В. Парето вперше підняв проблему економічного управління на рівень наукового аналізу, надавши чітке визначення ефективного управління, що стало значним проривом для науки. Парето довів, що умови максимальної ефективності збігаються з умовами рівноваги ринкової економіки [2, с. 12]. Проте деякі дослідники вважають ці докази неповними [31, с. 158].

Починаючи з 1950–1960 років, питання ефективності почали активно досліджувати радянські вчені. До 1960-х термін «ефективність» у підручниках з політичної економії часто вживався як синонім «рентабельності». Однак навіть до початку 1990-х років дискусії щодо сутності ефективності, її критеріїв, видів і показників залишалися відкритими та неоднозначними.

У сучасній науковій літературі активно тривають дискусії щодо співвідношення понять «ефективність» і «результативність». Зокрема, В.С. Тікін наполягає на необхідності чіткого розмежування цих термінів. У своїх

міркуваннях він звертається до авторитетної думки американського економіста Пола Хейне, який стверджував, що ефективність та економічність характеризують «результативність» у контексті використання обмежених ресурсів для досягнення певних цілей: «... отримувати якнайбільше з доступних нам обмежених ресурсів – ось що ми маємо на увазі під ефективністю і економічністю» [40, с. 94]. На основі цього висновку Тікін розглядає ефективність як вужче поняття в порівнянні з результативністю, а економічність – як її синонім. Проте з такою позицією важко погодитися.

Етимологічно поняття «ефективність» походить від латинського *effectus*, що означає «виконання» або «результат дії». Згідно з визначенням із фінансово-економічного словника, ефективність – це здатність забезпечити досягнення бажаного результату (ефекту), який оцінюється як співвідношення отриманого результату до витрат, необхідних для його досягнення [10, с. 278].

У методичних рекомендаціях щодо комерціалізації науково-технічних розробок, затверджених Державним комітетом України з питань науки, інновацій та інформатизації 13.09.2010 р. (наказ № 18), ефективність визначається як співвідношення абсолютного значення ефекту до ресурсів, що були використані для його досягнення [30].

У роботі [25, с. 250] автори наголошують на принциповому розмежуванні понять «ефект» і «ефективність». Під ефектом вони розуміють безпосередній результат певного заходу, тоді як ефективність – це відношення цього результату до витрат, необхідних для його отримання.

У свою чергу, В.В. Ковальов визначає ефективність як відносний показник, що характеризує співвідношення між досягнутим результатом (ефектом) і витратами або ресурсами, витраченими для його досягнення. Він вважає ефективність одним із ключових індикаторів оцінки фінансово-господарської діяльності підприємства [16]. Водночас слід визнати, що поняття ефективності часто має суб’єктивний характер, оскільки його оцінка залежить від мети, контексту та підходів до аналізу.

Згідно з автором дослідження [22, с. 44], ефективність – це здатність системи або процесу функціонувати з досягненням або мінімально можливих витрат, або максимально можливого результату у межах певного проміжку часу.

Результативність, у свою чергу, трактується як одна з форм прояву ефективності. Коли головним є оцінка ступеня досягнення поставленої мети, ефективність виступає в формі результативності. Якщо ж акцент робиться на мінімізації ресурсів, тоді йдеться про економічність. Економічність означає рівень економії ресурсів за умов досягнення необхідного результату, що свідчить про позитивну динаміку розвитку підприємства [33, с. 138].

На нашу думку, економічна ефективність є складною категорією, яка відображає як загальну результативність діяльності підприємства, так і рівень рентабельності залученого капіталу.

Взаємозв'язок понять «ефективність», «результативність», «економічність» наведено на рис. 1.1.

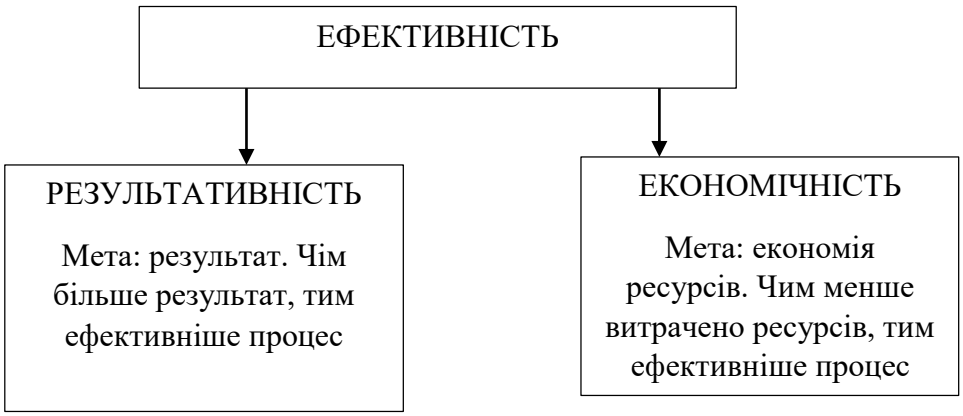


Рисунок 1.1 – Взаємозв'язок понять «ефективність», «результативність», «економічність»

Джерело: побудовано автором за [22, с. 44]

Результати проведеного аналізу надали можливість сформувати наукові підходи до визначення сутності поняття «ефективність» (табл. 1.3).

Таблиця 1.3 – Наукові підходи до визначення сутності поняття «ефективність»

№ з/п	Автор(и)	Рік	Визначення поняття
1	Куценко А. В. [20, с. 15]	2008	Ефективність є багатоаспектним поняттям і, як характеристика діяльності, визначається співвідношенням результату діяльності до її потреб, цілей і витрат. Дане поняття вживається тільки стосовно цілеспрямованої дії або процесу, що дозволяє кваліфікувати його як управлінську категорію.
2	Саричев Д. О. [37, с. 138]	2012	Ефективність операційної діяльності — міра економічності використання ресурсів підприємства (фондів, часу, енергії, ресурсів праці, інформації) та їх перетворення у соціально-економічні результати основної (операційної) діяльності та / або досягнення цільових параметрів функціонування підприємства.
3	Череп А. В., Стрілець Є. М. [43]	2013	Економічна ефективність – це максимальна вигода, яку можна отримати при мінімальних затратах в процесі економічної діяльності з урахуванням додаткових умов, які мають місце в момент визначення ефективності відповідного господарського заходу.
	Літвінова В.О. [22, с. 44]	2014	під ефективністю розуміти здатність системи (процесу) функціонувати на умовах забезпечення мінімально можливих витрат або максимально можливого результату в досліджуваному часовому періоді.
4	Морщенок Т. С. [27, с. 12-13].	2016	Ефективність є багатоаспектним і складним економічним поняттям, під яким розуміють: по-перше, результативність діяльності (процесу, проекту, реалізації заходів), що характеризується відношенням отриманого економічного ефекту до витрат ресурсів, які зумовили отримання цього результату; по-друге, комплексну оцінку результатів використання всіх видів ресурсів; по-третє, міру досягнення поставлених цілей.
5	Ярославський А. О [46, с. 174].	2018	Ефективність – інтегрована економічна категорія, яка відображає виробничі відносини щодо економії сукупних затрат уречевленої та живої праці на отримання кінцевого позитивного результату.
6	Місько Г. А. [26, с. 101].	2020	Під ефективністю слід розуміти оцінку використання ресурсів підприємства у ході реалізації стратегії.
7	Отенко І. П. [32, с. 191].	2020	Економічна ефективність характеризує зв’язок між обсягом ресурсів і кількістю та якістю продукту, який було вироблено.

Продовження табл. 1.3

8	Петков О. І. [34, с. 393].	2021	Ефективність – це економічна категорія, яка є доволі поширеною в соціальних науках, що відображає відношення економії сукупних витрат уречевленої та живої праці до отриманого кінцевого результату діяльності будь-якого суб'єкта господарювання.
9	Назаренко І. [29, с. 18].	2022	Ефективність – це економічна категорія, яка є результативністю функціонування системи і розраховується як відношення отриманого результату (ефекту) до витрат коштів, ресурсів [6, с. 18].
10	Гарафонова О. І., Василюк Н. [5, с. 28].	2022	Економічна ефективність роботи бізнес-організації – комплексне поняття, яке визначається, виходячи з ефективності складових процесів, і показує, наскільки добре організація використовує свої ресурси, щоб зробити прийнятні товари та послуги, порівняно з встановленою нормою, метою або стандартом.
	Кравченко В.О. [18].	2024	Ефективність діяльності підприємства є складною та комплексною категорією, багатоаспектність якої визначається її роллю у господарській діяльності.

Джерело: складено автором

Для підвищення ефективності житлового господарства необхідне впровадження нових форм управління, модернізація технічної бази, залучення інвестицій і державна підтримка програм енергоефективності [18].

Закордонні автори (Д. Гібсон, Д. Іванцевич, Д. Доннелі) визначають ефективність як ступінь:

– досягнення цілей організації;

– узгодженості інтересів;

– гнучкості та вміння адаптуватися до зовнішнього середовища [7, с. 37].

Новітні тенденції менеджменту свідчать про найбільшу актуальність останнього підходу, але можливості вимірювання ефективності в цьому аспекті дуже обмежені [19, 195]. Схожої думки дотримується А. Рачинський [35], який відзначає, що поняття ефективності відображає відношення різних аспектів діяльності:

– результату і витрат;
– результату і цілей;
– результату і потреб;
– результату і ценностей.

Таким чином, ефективність – це комплексне поняття, яке відображає здатність підприємства забезпечувати економічні результати з урахуванням ресурсних, соціальних та інноваційних аспектів**.** Системний аналіз ефективності дозволяє виявити слабкі місця, приймати обґрунтовані управлінські рішення та забезпечувати сталий розвиток підприємства.

1.3. Сучасні підходи щодо оцінювання ефективності діяльності підприємств житлово-комунальної сфери

Оцінка ефективності обслуговуючих кооперативів у сфері комунальних послуг може здійснюватися за низкою кількісних та якісних показників, які відображають економічну доцільність, якість обслуговування, управлінську ефективність і задоволеність споживачів.

За результатами проведеного аналізу сучасної літератури можна виділити декілька підходів.

В.Г. Сєвка і Н.Ю. Христенко [38, 170–171] узагальнюють підходи до визначення поняття ефективність наступним чином:

1. Традиційний підхід:

1.1. «Витратний» (вимірювання витрат та їх результатів);

1.2. «Ресурсний» (співвідношення результатів до затрачених ресурсів).

2. «Цільовий» (відношення мети і теоретичної можливості).

3. Підхід «зацікавлених сторін» (розглядає ефективність як ступінь задоволеності процесом його учасників, при цьому задоволеність залежить від ступеня реалізації інтересів учасників у процесі функціонування підприємства).

4. Підхід «відповідності еталону» (зіставлення власних показників ефективності з еталонними в аналогічній галузі).

На нашу думку, наведені підходи можуть бути доповнені методом бальних оцінок.

І.В. Алексеєв, Н. В. Мороз пропонують оцінювати ефективність управління житловим фондом шляхом розрахунку економічної ефективності та соціальної відповідальності управителя. При цьому вважають за доцільне розглядати соціальну відповідальність управителя за управління житловим фондом як рівень задоволення співвласників багатоквартирного будинку (споживачів) наданими послугами [1].

У контексті економічної ефективності та соціальної відповідальності система управління житловим фондом повинна бути орієнтована на досягнення чітко визначених цілей. Зокрема, економічна ціль полягає в раціональному використанні коштів співвласників багатоквартирного будинку для утримання та покращення житла, а також у забезпеченні прибутковості для управителя, який надає житлово-комунальні послуги. Соціальна ціль передбачає максимально можливе задоволення потреб споживачів цих послуг. Крім того, важливою є технічна ціль, яка полягає в належному підтриманні та удосконаленні технічного стану житлового фонду. Отже, при оцінці діяльності управителя варто враховувати не лише економічні та соціальні аспекти, а й технічні результати його роботи з управління багатоквартирним будинком.

Авторами роботи запропоновано схема комплексного оцінювання ефективності управління житловим фондом (рис. 1.2).



Рисунок 1.2 – Схема комплексного оцінювання ефективності управління житловим фондом

Джерело: побудовано автором

У роботі І.В. Алесеева і Н.В. Мороз зазначено, що визначення запропонованих показників не є самоціллю. Вони мають слугувати плануванню діяльності управителя, які безперечно відображатимуть стан багатоквартирного будинку і задоволення потреб власників [1].

У методології оцінювання ефективності управління фінансами комунальних підприємств (КП) запропоновано оцінювання ефективності діяльності комунальних підприємств за допомогою групи відносних показників, а саме:

- рентабельності діяльності;
- рентабельності активів;
- рентабельності власного капіталу;
- коефіцієнту фінансової стійкості;
- коефіцієнту зносу основних засобів;
- коефіцієнту поточної ліквідності.

Показники цієї групи дають уявлення про те, наскільки ефективно комунальне підприємство здійснює свою діяльність , контролює витрати на виробництво й реалізацію продукції, і який чистий прибуток при цьому отримує. Зазначено, що збільшення коефіцієнтів потягом періоду, який

досліджують свідчить про покращення результатів діяльності КП, а зменшення – про погіршення.

Але ми не погоджуємося цим зазначенням відповідно коефіцієнту зносу основних засобів, тому що зростання цього коефіцієнту свідчить про погіршення їх технічного стану, скорочення залишкового ресурсу експлуатації та необхідність оновлення або модернізації матеріально-технічної бази.

В. Гаркушою запропоновано показники для оцінки ефективності діяльності комунальних підприємств (організацій, установ) [6].

Показники для оцінки ефективності діяльності комунальних підприємств (організацій, установ) наведено на рис. 1.3.

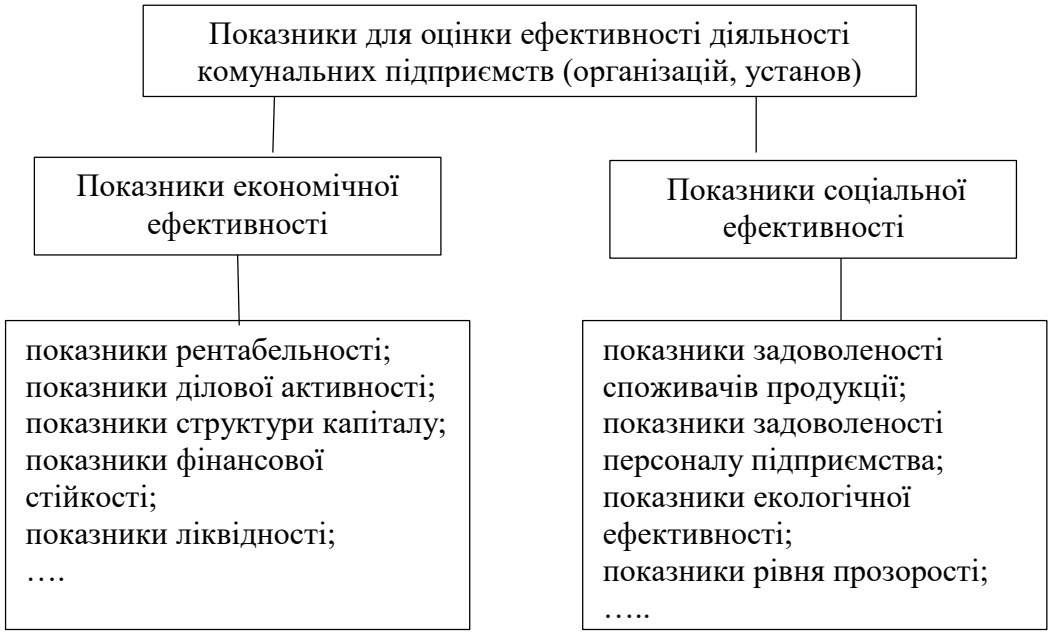


Рисунок 1.3 – Показники для оцінки ефективності діяльності комунальних підприємств (організацій, установ)

Джерело: побудовано автором [6].

Але на нашу думку, запропоновані показники економічної ефективності та соціальної відповідальності не розкривають всебічно ефективність Показники для оцінки ефективності діяльності комунальних підприємств (організацій, установ). Їх треба доповнити групами наступних показників:

1. Показники економічної ефективності:

- собівартість обслуговування на одиницю площі (грн/м²) – дозволяє порівняти ефективність витрат;
- рівень рентабельності – співвідношення прибутку до витрат кооперативу;
- платіжна дисципліна мешканців (% сплачених платежів) – свідчить про ефективність збору платежів;
- залучені кошти ззовні (гранти, програми підтримки) – ефективність у пошуку додаткових фінансових ресурсів.

2. Показники операційної ефективності:

- кількість аварій або збоїв на рік – характеристика технічного стану та ефективності профілактики;
- час реагування на звернення/аварії – показник оперативності.
- частота технічного обслуговування (регламентовані огляди) – відображає системність у роботі.

У сфері житлово-комунального господарства термін «одразу» зазвичай означає реагування на звернення впродовж 1–2 годин після надходження звернення, особливо в разі аварійних ситуацій (наприклад, прорив труби, відсутність опалення, замикання тощо).

Для планових чи менш критичних звернень нормативний час реагування може становити:

– до 1 години – для серйозних аварій (відсутність води, тепла, електрики);

– до 8 годин – для менш критичних технічних несправностей;

– до 24 годин або більше – для планових робіт чи звернень, що не потребують негайного втручання.

Якщо ви описуєте роботу конкретного підприємства, можете написати, наприклад:

Час реагування на аварійні ситуації в будинку становить у середньому від 30 хвилин до 2 годин залежно від характеру звернення.

3. Показники якості послуг:

- оцінка якості послуг мешканцями (за результатами опитувань);
- кількість скарг мешканців (на 100 споживачів) – свідчить про якість та рівень комунікації;
- відсоток виконаних заявок у встановлений термін.

4. Показники управлінської ефективності:

- питома вага управлінських витрат (% в загальних витратах);
- наявність стратегічного/бюджетного планування – формалізована система планування;
- кількість реалізованих ініціатив (енергозбереження, благоустрій, тощо).

5. Показники соціальної та екологічної відповідальності:

- задоволеність мешканців умовами проживання;
- рівень участі членів кооперативу в управлінні (відвідуваність зборів, голосування);
- рівень енергозбереження та екології (енергоефективність будинку, роздільний збір сміття тощо).

Таким чином, оцінка ефективності обслуговуючих кооперативів у сфері комунальних послуг може здійснюватися за низкою кількісних та якісних показників, які відображають економічну доцільність, якість обслуговування, управлінську ефективність і задоволеність споживачів.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «ОК РАДУГА» У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА

2.1. Характеристика ТОВ «ОК Радуга» і його основних показників діяльності

Юридична особа ТОВ «ОК РАДУГА», код ЄДРПОУ 40466703, було зареєстровано 05.05.2016 р. Розмір статутного капіталу юридичної особи складає 1 000,00.

ОК – обслуговуючий кооператив; утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою провадження їхньої господарської діяльності. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 відсотків загального обороту кооперативу.

Товариство з обмеженою відповідальністю «ОК Радуга» здійснює господарську діяльність відповідно до чинного законодавства України та зареєстроване як суб'єкт малого/середнього підприємництва. Основним видом діяльності згідно з КВЕД є 81.10 – Комплексне обслуговування об'єктів.

Цей вид діяльності передбачає надання повного спектру послуг, спрямованих на забезпечення належного технічного та санітарного стану будівель і прилеглих територій. До переліку послуг, які надає підприємство, входять:

– прибирання внутрішніх приміщень (щоденне та генеральне);

– санітарне обслуговування (миття вікон, чищення килимів та інших поверхонь);

– догляд за прилеглою територією (прибирання, вивіз сміття, озеленення);

– технічне обслуговування інженерних систем (електрика, водопостачання, опалення);

– виконання дрібних ремонтних робіт.

ТОВ «ОК Радуга» забезпечує обслуговування як житлових, так і комерційних об’єктів. Серед клієнтів підприємства – офісні центри, державні установи, житлово-комунальні об’єднання, а також промислові підприємства.

Підприємство здійснює обслуговування житлового фонду загальною площею 140144,8 м². Загальна кількість власників становить 2738 осіб, які проживають у 5 будинках, що включають 2738 квартир.

За останній рік рівень сплати житлово-комунальних послуг склав 72%, що свідчить про певну заборгованість серед населення. Варто зазначити, що підприємство не отримувало підтримки через державні або міжнародні програми, не використовувало гранти для часткового покриття витрат або реалізації окремих ініціатив.

Упродовж року було зафіксовано понад 80 аварій чи збоїв у системах життєзабезпечення. При цьому, реагування на звернення чи аварійні ситуації здійснюється одразу, що свідчить про оперативність роботи обслуговуючої організації.

Кількість скарг і заявок від споживачів за останній рік склала 36, що можна розцінювати як відносно невисокий показник з урахуванням загальної кількості мешканців.

Компанія надає послуги як на постійній основі (на умовах договорів аутсорсингу), так і одноразово – за запитом замовника. Завдяки комплексному підходу до обслуговування, підприємство забезпечує високу якість та оперативність виконання робіт.

Наявність кваліфікованого персоналу, сучасного обладнання та ефективної системи внутрішнього контролю дозволяє підприємству займати конкурентоспроможні позиції на ринку послуг комплексного обслуговування об’єктів.

На рис. 2.1 наведено компанії, що здійснюють комплексне обслуговування об’єктів за регіонами в 2024 році.



Рисунок 2.1 – Компанії, що здійснюють комплексне обслуговування об’єктів за регіонами у 2024 році

Джерело: побудовано автором [47]

Можна зазначити, що товариство має багато конкурентів за видом цієї діяльності.

У табл. 2.1 наведено 10 ТОП компаній України за обсягом виручки в 2024 році.

Таблиця 2.1 – 10 ТОП компаній України за обсягом виручки в 2024 році

№ з/п	Суб'єкт господарської діяльності	Основний КВЕД	Виручка, тис. грн
1.	ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «ІЛЛІЧІВСЬКИЙ-11»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	901 412
2.	ТОВ «ПРОЕКТНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «АКВІ-БУД»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	773 002
3.	ОСББ «ЕЛЕКТРОННА 61»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	554 953
4.	ТОВ «СПЕЦЕНЕРГОМОНТАЖ ЛТД»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	514 709
5.	ТОВ «СІТІ-ФОРУС»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	402 415

Продовження табл. 2.1

6.	КП «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ДЕСНЯНСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	346 312
7.	КП «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ДНІПРОВСЬКОГО РАЙОНУ М.КИЄВА»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	330 305
8.	КП «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ОБОЛОНСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	297 240
9.	ОСББ «КОРОЛЬОВА 44»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	588
10.	ОСББ «ПРОСПЕКТ НЕЗАЛЕЖНОСТІ 116»	81.10 Комплексне обслуговування об’єктів	392

Джерело: побудовано автором [47]

Можна зазначити, що серед 10 ТОП компаній України за обсягом виручки в 2024 році лідером є Житлово-будівельний кооператив «ІЛЛІЧІВСЬКИЙ-11» з обсягом виручки 901 412 тис. грн. Нажаль, ТОВ «ОК Радуга» в 10 ТОП компаній не входить.

Розглянемо динаміку виручки від реалізації послуг ТОВ «ОК Радуга» за 2020-2024 рр. (табл. 2.2).

Таблиця 2.2 – Динаміка виручки від реалізації послуг ТОВ «ОК Радуга» за 2020-2024 рр.

Роки	Виручка від реалізації, тис. грн.	Абсолютний приріст, тис. грн		Темп зростання, коефіцієнт		Темп приросту, %		Абсолютний приріст 1 %, тис. грн.
		базисний	ланцюговий	базисний	ланцю-говий	базисний	ланцю-говий	
2020	13471,6	-	-	-	-	-	-	-
2021	15970,7	2499,1	2499,1	1,186	1,186	18,6	18,6	134,7
2022	17409,8	3938,2	1439,1	1,292	1,090	29,2	9,0	159,7
2023	18236,5	4764,9	826,7	1,354	1,048	35,4	4,7	174,1
2024	20848,3	7376,7	2611,8	1,548	1,143	54,8	14,3	182,4

Джерело: розраховано автором

Виручка від реалізації послуг у 2024 році склала 20848,3 тис. грн., порівняно з 2020 роком вона зросла на 7376,7 тис. грн. або на 54,8 %.

Максимальна абсолютна швидкість зростання виручки від реалізації спостерігається у 2024 році (2611,8 тис. грн.), а мінімальна абсолютна швидкість зростання виручки від реалізації спостерігається в 2023 році (826,7 тис. грн.). Найбільша відносна швидкість зростання виручки від реалізації спостерігається у 2021 році 18,6 %), а найменша відносна швидкість зростання виручки від реалізації спостерігається у 2023 році (4,7 %). Максимальне значення 1 % приросту компанії спостерігалося в 2024 році та склало 182,4 тис. грн. На рисунку 2.2 наочно наведено динаміка виручки від реалізації послуг ТОВ «ОК Радуга» за 2020-2024 рр.

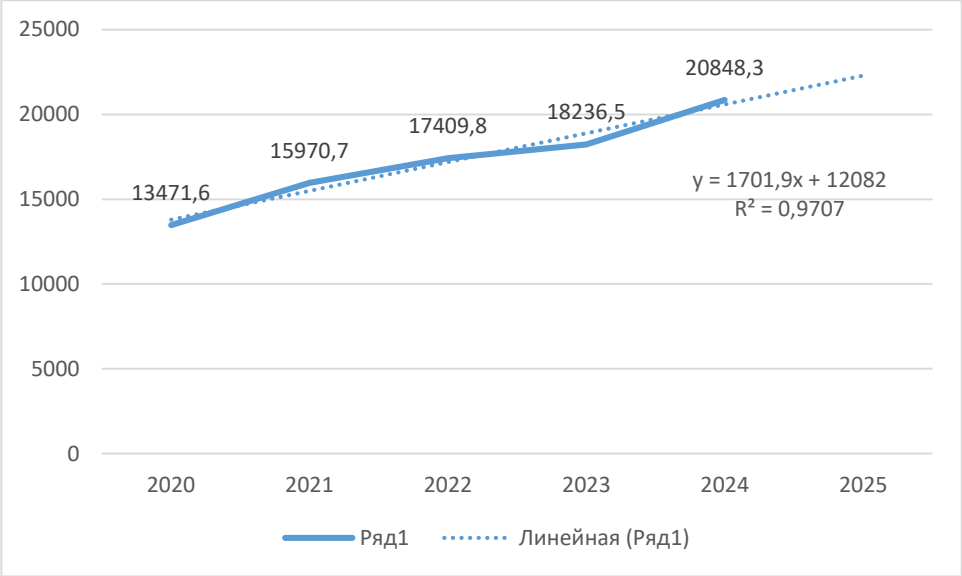


Рисунок 2.2 – Динаміка виручки від реалізації послуг ТОВ «ОК Радуга» за 2020-2024 рр.

Джерело: побудовано автором

Візуальний аналіз графіку на рис. показує тенденцію до зростання виручки від реалізації послуг ТОВ «ОК Радуга» за 2020-2024 рр. Коефіцієнт детермінації $R^2 = 0{,}9707$ характеризує високу точність побудованої трендової моделі, тобто 97, 07 % варіації виручки від реалізації послуг пояснюється обраною лінійною функцією.

2.2. Аналіз фінансово-економічних показників діяльності ТОВ «ОК Радуга» та виявлення проблемних зон

Метою аналізу є наочне та узагальнене оцінювання динаміки розвитку й фінансового стану підприємства. Для цього буде застосовано методи коефіцієнтного, горизонтального, вертикального та трендового аналізу, а також здійснено порівняння показників фінансової звітності за поточний період із даними попереднього року з визначенням абсолютних і відносних відхилень. Розглянемо основні техніко-економічні показники господарської діяльності ТОВ «ОК Радуга». Результати аналізу наведено в табл. 2.3.

Таблиця 2.3 – Аналіз фінансово-господарської діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Роки			Відхилення (+,-) від			
					2023 до 2022 року		2024 до 2023 року	
		2022	2023	2024	у сумі	у %	у сумі	у %
1.	Чистий дохід від реалізації продукції, тис. грн.	17409,8	18236,5	20848,3	826,7	4,7	2611,8	14,3
2.	Середньорічна вартість основних засобів, тис. грн.	785,65	1236,65	1522,05	451	57,4	285,4	23,1
3.	Фондовіддача, грн. / грн.	22,16	14,75	13,70	-7,41	-33,5	-1,05	-7,1
4.	Середній залишок оборотних коштів, тис. грн.	6390,7	6211,5	5687,25	-179,2	-2,8	-524,25	-8,4
5.	Коефіцієнт оборотності оборотних засобів, оборотів	2,724	2,936	3,666	0,212	7,8	0,730	24,9
6.	Середньооблікова чисельність працівників, осіб	27	29	30	2	7,4	1	3,4
7.	Середньоріч-ний виробіток одного працівника, тис. грн. / особу	644,807	628,845	694,943	-15,963	-2,5	66,099	10,5

Продовження табл. 2.3

8.	Витрати на 1 грн. реалізованої продукції, грн. / грн.	0,73	0,85	0,86	0,12	15,6	0,01	1,6
9.	Собівартість реалізованої продукції, тис. грн.	12755	15449	17945	2694	21,1	2496	16,2
10.	Прибуток від реалізації, тис. грн.	4654,8	2787,5	2903,3	-1867,3	-40,1	115,8	4,2
11.	Чистий прибуток (збиток), тис. грн.	781,6	347,4	345,3	-434,2	-55,6	-2,1	-0,6

Джерело: побудовано автором за фінансовою звітністю підприємства

Результати аналізу показали, що чистий дохід від реалізації послуг зростав щороку: у 2023 році на 826,7 тис. грн. або на 4,7 % відносно 2022 року, а в 2024 році – ще на 14,3 %. Це свідчить про позитивну динаміку надання послуг і зростання попиту на дані послуги.

Собівартість реалізованої продукції, послуг також зросла, але дещо вищими темпами, що сприяло погіршенню фінансових результатів.

Прибуток від реалізації послуг у 2023 році порівняно з 2022 роком має серйозний спад на 40,1 %, а в 2024 році порівняно з 2023 роком спостерігалося навпаки зростання на 115,8 тис. грн. або на 4,2 %.

Варто зазначити, що чистий прибуток різко знизився в 2023 році порівняно з 2022 роком на 434,2 тис. грн. або на 55,6 %, а у 2024 році чистий прибуток знизився на 2,1 тис. грн. або 0,6 %.

Середньорічна вартість основних засобів постійно зростає (+57,4% у 2023 році та на 23,1 % у 2024), що може свідчити про оновлення або розширення виробничих потужностей.

Проте фондовіддача зменшувалась, що вказує на те, що продуктивність використання основних засобів знижувалась. Це може свідчити про недостатнє завантаження виробничих потужностей.

Середній залишок оборотних коштів знизився з 6390,7 тис. грн в 2022 році до 5687,25 тис. грн. в 2024 році. Проте спостерігається зростання коефіцієнта оборотності оборотних засобів, який зріс з 2,724 оборотів в 2022 році до 3,666 оборотів в 2024 році.

Середньооблікова чисельність працівників практично не змінилась, залишаючись стабільною на рівні 29–30 осіб протягом 2022-2024 років.

Середньорічний виробіток на одного працівника у 2023 році порівняно з 2022 роком знизився на 15,963 тис. грн. або на 2,5 %, але у 2024 році значно зріс (+10,5 %), що є позитивним сигналом про підвищення продуктивності праці.

Витрати на 1 грн реалізованої продукції, послуг були стабільними, з незначним зростанням, що свідчить про контроль витрат і склали 0,73 грн. у 2022 році; 0,85 грн. у 2023 році; 0,86 грн. у 2024 році.

Собівартість реалізованої продукції, послуг зростала паралельно з доходами, але в більшій пропорції, що вплинуло на зниження прибутку від реалізації та чистого прибутку.

У цілому можна зазначити, що компанія демонструє стабільне зростання чистого доходу, незначне покращення фінансових результатів від реалізації послуг і зростання продуктивності праці. Хоча існують деякі зауваження щодо зниження фондовіддачі, що потребує додаткового аналізу ефективності використання основних засобів. Загалом підприємство рухається в правильному напрямку, покращуючи свою фінансову стійкість і конкурентоспроможність.

Більш наочно динаміка обсягу реалізованої продукції, собівартості реалізованої продукції, прибутку від реалізації послуг ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр. наведена на рис. 2.3.

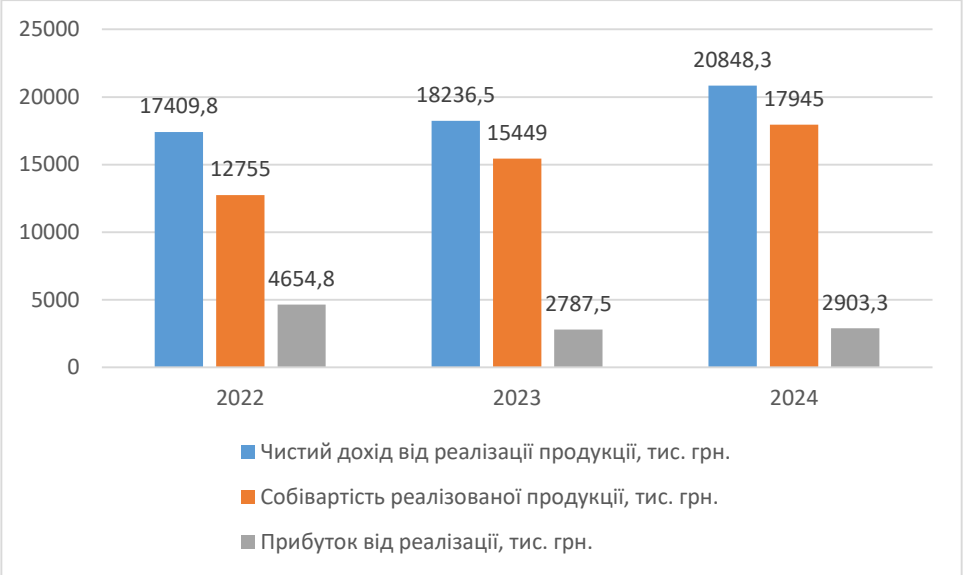


Рисунок 2.3 – Динаміка обсягу реалізованої продукції, собівартості реалізованої продукції, прибутку від реалізації послуг ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

Джерело: побудовано автором

Наступним кроком буде оцінка фінансового стану підприємства. У табл. 2.4 наведено вихідні дані для розрахунку ліквідності підприємства та його фінансової стійкості.

Таблиця 2.4 – Вихідні дані для розрахунків ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Роки		
		2022	2023	2024
1.	Гроші та їх еквіваленти, тис. грн.	1862,5	401,5	594,4
2.	Оборотні активи, тис. грн.	7278,3	5144,7	6229,8
3.	Поточна заборгованість, тис. грн.	4621,7	1779,2	2388,4
4.	Власний капітал, тис. грн.	4557,3	4962,2	5290,5
5.	Валюта балансу, тис. грн.	9179	6741,4	7678,9

Джерело: складено автором за фінансовою звітністю підприємства

Аналіз ліквідності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр. наведено в табл. 2.5.

Таблиця 2.5 – Аналіз ліквідності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Нормативне значення	Роки			Зміна (+,-)	
			2022	2023	2024	2022 до 2021	2024 до 2023
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Коефіцієнт поточної ліквідності або покриття	2	1,575	2,892	2,608	1,32	-0,28
2.	Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,5-1	1,575	2,892	2,608	1,32	-0,28
3.	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,1-0,2	0,403	0,226	0,249	-0,18	0,02

Джерело: побудовано автором за фінансовою звітністю підприємства

На основі таблиці коефіцієнтів ліквідності за 2022–2024 роки можна зробити такі висновки: усі показники ліквідності перевищують нормативне значення, крім коефіцієнта загальної ліквідності у 2022 році.

Коефіцієнт поточної ліквідності покращився у 2023 році до рівня вище нормативного, що свідчить про підвищення здатності покривати поточні зобов’язання. У 2024 році є незначне погіршення, але коефіцієнт залишається в межах нормативного значення.

Коефіцієнт швидкої ліквідності постійно перевищує нормативний діапазон, що може свідчити про надлишкове накопичення ліквідних активів або неефективне використання ресурсів.

Коефіцієнт абсолютної ліквідності зменшився у 2023 році, але все ще перевищує нормативне значення. Це означає, що підприємство має надлишок грошових коштів та їхніх еквівалентів щодо короткострокових зобов'язань, що може вказувати на консервативну фінансову політику

У цілому можна зазначити, що фінансовий стан підприємства за рівнем ліквідності є задовільним: усі показники перевищують нормативи, що свідчить про спроможність своєчасно виконувати поточні зобов’язання. Проте надмірне перевищення деяких коефіцієнтів може вказувати на нераціональне

використання оборотних активів, що доцільно переглянути для підвищення ефективності

У табл. 2.6 проаналізовано фінансова стійкість ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

Таблиця 2.6 – Аналіз фінансової стійкості ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Нормативне значення	Роки			Зміна (+,-)	
			2022	2023	2024	2022 до 2021	2024 до 2023
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Коефіцієнт фінансової автономії	>0,5	0,496	0,736	0,689	0,240	-0,047
2.	Коефіцієнт маневреності власного капіталу	>0,5	0,583	0,678	0,726	0,095	0,048
3.	Коефіцієнт співвідношення позикових і власних коштів	>0,1	1,014	0,359	0,451	-0,656	0,093
4.	Коефіцієнт фінансової стійкості	зростання	0,986	2,789	2,215	1,803	-0,574

Джерело: побудовано автором за фінансовою звітністю підприємства

На підставі таблиці фінансової стійкості підприємства за 2022–2024 роки можна сформулювати наступні висновки.

Коефіцієнт фінансової автономії покращився у 2023 році до рівня, що відповідає нормі, що свідчить про зростання частки власного капіталу у фінансуванні. У 2024 році спостерігається незначне зниження, але показник залишається в межах норми.

Коефіцієнт маневреності власного капіталу стабільно зростає і перевищує нормативне значення, що свідчить про високий рівень маневреності (гнучкості) власного капіталу. Це позитивна динаміка.

Коефіцієнт співвідношення позикових і власних коштів показує, що в 2022 році залежність від позикових коштів була критично високою. У 2023-2024 роках показник суттєво знизився до допустимого рівня, що свідчить про

оздоровлення капітальної структури та зменшення ризику фінансової нестабільності.

Значне зростання коефіцієнт фінансової стійкості у 2023 році свідчить про посилення фінансової стійкості підприємства. У 2024 році – деяке зниження, але загальний рівень залишається досить високим.

У цілому можна зазначити, що компанія впродовж 2022–2024 років демонструє позитивну динаміку фінансової стійкості. Особливо помітним є:

– покращення фінансової автономії та структури капіталу;

– зменшення залежності від позикових ресурсів;

– зростання маневреності власного капіталу.

Незначне погіршення у 2024 році не викликає занепокоєння, але доцільно контролювати баланс між власним і позиковим капіталом для збереження фінансової рівноваги.

Для оцінки ефективності діяльності підприємства необхідно зіставити отриманий прибуток із фактичними витратами. При цьому оцінка вартості здійснюється у двох аспектах:

– по-перше, як поточні витрати підприємства, тобто собівартість продукції;

– по-друге, як розгорнута вартість (інвестований капітал), що забезпечує функціонування виробничої, фінансової та господарської діяльності підприємства.

Результати аналізу за різними видами показників рентабельності наведено у таблиці 2.7.

Таблиця 2.7 Аналіз показників рентабельності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Формули розрахунку	Роки			Відхилення (+,-) від	
			2022	2023	2024	2023 до 2022 року	2024 до 2023 року
1.	Рентабельність активів, %	$P_A = \frac{ЧП}{СВА} \cdot 100$	10,5	4,4	4,8	-6,2	0,4
2.	Рентабельність власного капіталу, %	$P_{ВК} = \frac{ЧП}{СВВК} \cdot 100$	19,1	7,3	6,7	-11,8	-0,6

Продовження табл. 2.7

3.	Рентабельність реалізованої продукції, %	$P_{вд} = \frac{ПРП}{ПСРП} \cdot 100$	36,5	18,0	16,2	-18,5	-1,9

Джерело: розраховано та складено за даними фінансової звітності

Розглядаючи показники рентабельності можна зробити висновок за рентабельністю активів спостерігається тенденція до зниження, так вона знизилася з 10,5 % у 2022 році до 4,8 % у 2024 році. Також така ситуація склалася по рентабельності власного капіталу, так у 2023 році порівняно з 2022 роком вона знижилася до 11,8 в.п., а у 2024 році порівняно з 2023 роком знизилася до 0,6в.п. Рентабельність реалізованої продукції у 2024 році склала 16,2 %, порівняно з 2022 роком знизилася у два рази.

Аналіз показників витрат дозволяє оцінити ефективність використання ресурсів підприємства, виявити резерви зниження собівартості продукції та підвищення прибутковості. Такий аналіз охоплює як загальні витрати підприємства, так і їхню структуру, динаміку та вплив на фінансові результати. Результати аналізу наведено в табл. 2.8.

Таблиця 2.8 – Аналіз показників витрат ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Роки			Відхилення (+,-) від	
		2022	2023	2024	2023 до 2022 року	2024 до 2023 року
1.	Собівартість обслуговування на одиницю площі, грн/м²	0,09	0,11	0,13	0,02	0,02
2.	Питома вага управлінських витрат, %	17,67	19,20	19,81	1,53	0,62

Джерело: розраховано та складено за даними фінансової звітності

У період з 2022 по 2024 роки спостерігається поступове зростання витрат, що свідчить про зміну витратної політики підприємства або про вплив зовнішніх факторів (інфляція, зростання цін на ресурси тощо). Собівартість

обслуговування на одиницю площі зросла з 0,09 грн/м² у 2022 році до 0,13 грн/м² у 2024 році. Приріст у кожному з періодів склав по 0,02 грн/м². Це свідчить про стабільне, але поступове підвищення вартості обслуговування, що може бути результатом як зростання витрат на ресурси, так і підвищення якості послуг.

Питома вага управлінських витрат у загальній структурі витрат також зросла: з 17,67% у 2022 році до 19,81% у 2024 році. Найбільше зростання спостерігалося у 2023 році – 1,53 в.п., тоді як у 2024 році темп зростання сповільнився на 0,62 в.п. Це може свідчити як про розширення управлінського апарату або зростання управлінських функцій, так і про можливі резерви оптимізації цих витрат.

Для виявлення сильних та слабких сторін в діяльності підприємства нами проведено SWOT-аналіз та аналіз по методу Бостонської консалтингової групи (табл. 2.9.).

Таблиця 2.9 – SWOT- аналіз ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

S – Strengths (Сильні сторони)	**W – Weaknesses (Слабкі сторони)**
– Безпосередня залученість мешканців до управління будинком – прозорість і контроль. – Можливість індивідуального підходу до потреб кожного будинку (гнучкість у прийнятті рішень). – Власні надходження (з членських внесків, оренди нежитлових приміщень тощо). – Мотивація до збереження майна – мешканці самі зацікавлені в якісному утриманні. – Швидке реагування на поточні проблеми (у порівнянні з міськими ЖЕКами). – Вища довіра до керівництва, якщо воно обирається прозоро.	– Низький рівень активності або байдужість мешканців до питань управління. – Обмежені фінансові ресурси для капітальних ремонтів або модернізації інфраструктури. – Залежність від рівня оплати послуг мешканцями (заборгованість). – Відсутність фахівців або управлінського досвіду серед членів правління. – Складнощі з колективним прийняттям рішень, конфлікти між мешканцями. – Високе адміністративне навантаження на голів кооперативів при малій винагороді.
O – Opportunities (Можливості)	**T – Threats (Загрози)**
– Доступ до програм підтримки ОСББ – енергоефективність, утеплення, ремонти (наприклад, «Енергодім»). – Партнерство з підрядниками на вигідних умовах (довгострокове обслуговування, знижки).	– Нестабільність на ринку комунальних послуг – зростання тарифів, дефіцит кадрів. – Правові труднощі – складність у стягненні боргів, зміни в законодавстві.

– Цифровізація управління будинком – онлайн-голосування, електронні звіти, мобільні додатки. – Розвиток додаткових сервісів для мешканців – прибирання, відеоспостереження, охорона. – Залучення грантів або інвесторів на модернізацію інженерних мереж. – Об'єднання з іншими кооперативами для спільної закупівлі послуг (зниження витрат).	– Нелояльність або пасивність мешканців – відмова від участі, небажання платити. – Низька якість підрядних робіт – недобросовісні компанії, відсутність контролю. – Конкуренція з боку приватних керуючих компаній, які пропонують комплексні послуги. – Фінансові ризики – накопичення боргів, непередбачені витрати на аварійні ремонти.

Джерело: складено автором

Цей аналіз можна використати як основу для розробки стратегії розвитку кооперативу чи для обґрунтування потреб у зовнішньому фінансуванні.

2.3. Оцінка ефективності операційної діяльності товариства

Для проведення комплексної оцінки ефективності операційної діяльності будемо використовувати метод бальних оцінок.

У процесі управління та вибору оптимальних варіантів розвитку підприємства ефективним інструментом є метод бальних оцінок**.** Його суть полягає у кількісному вимірюванні якісних характеристик різних альтернативних варіантів за визначеними критеріями. Метод бальних оцінок є інструментом аналізу та прийняття рішень, що дозволяє зіставляти та оцінювати різні варіанти або чинники шляхом присвоєння їм певної кількості балів за визначеними критеріями. Такий підхід особливо ефективний у ситуаціях з невизначеністю, коли необхідно врахувати багато взаємопов'язаних параметрів.

Метод дозволяє обґрунтовано порівнювати об'єкти або варіанти дій у ситуаціях, коли вплив ряду факторів є складним для прямого вимірювання або аналізу [44, с. 52].

Виділяють аналітичний та графічний підходи до застосування даного методу, проте обидва передбачають проходження низки послідовних етапів:

1. *Визначення критеріїв оцінювання.* Формуються ключові показники, що будуть використовуватись для аналізу варіантів (наприклад, ціна, якість, енергоефективність, зручність обслуговування тощо).

2. *Присвоєння бальних оцінок.* Кожному варіанту присвоюються бали за кожним критерієм (у межах, наприклад, від 1 до 10), що відображає ступінь відповідності об’єкта певному критерію.

3. *Визначення ваг критеріїв*. Задля врахування відносної важливості кожного критерію вводяться вагові коефіцієнти. Це дає змогу забезпечити більший вплив більш значущих характеристик на остаточний результат.

4. *Оцінювання альтернатив***.** Варіанти оцінюються за всіма критеріями, і розраховуються зважені оцінки шляхом множення бальної оцінки на вагу кожного критерію.

5. *Розрахунок загального результату***.** Підсумкові бали для кожного варіанту дозволяють здійснити ранжування та обґрунтований вибір найкращого з них.

Таким чином, метод бальних оцінок забезпечує структурований підхід до прийняття рішень і може бути ефективно застосований для порівняльного аналізу постачальників, інвестиційних проєктів, варіантів технічного переоснащення тощо.

Усі показники за економічним аспектом розраховано за даними фінансової звітності ТОВ «ОК Радуга». Показники операційного аспекту, якості послуг, управлінський аспект надано диспетчерською службою товариства. Показник соціального аспекту, оцінка якості послуг мешканцями визначено за допомогою проведення анкетування серед мешканців кооперативу (Додаток А).

Вихідні дані для розрахунку оцінки ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр. наведено в табл. 2.10.

Таблиця 2.10 – Вихідні дані для розрахунку оцінки ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Фактори	Роки		
			2022	2023	2024
	Економічний аспект				
1.	Собівартість обслуговування на одиницю площі (грн/м²)	Д	0,09	0,11	0,13
2.	Рентабельність активів, %	С	10,5	4,4	4,8
3.	Рентабельність власного капіталу,%	С	19,1	7,3	6,7
4.	Платіжна дисципліна мешканців (% сплачених платежів)	С	65	68	72
5.	Оборотність оборотних коштів, оборотів	С	2,724	2,936	3,666
6.	Коефіцієнт автономії	С	0,496	0,736	0,689
7.	Коефіцієнт поточної ліквідності	С	1,575	2,892	2,608
	Операційний аспект				
8.	Кількість аварій або збоїв на рік	Д	78	82	88
9.	Час реагування на звернення/аварії	Д	1,2	1,5	1,1
10.	Частота технічного обслуговування (регламентовані огляди) квартал	С	1	1	1
	Якість послуг				
11.	Оцінка якості послуг мешканцями	С	4,3	4,5	4,8
12.	Кількість скарг мешканців (на 100 споживачів)	Д	1,1	1,2	1,3
13.	Відсоток виконаних заявок у встановлений термін	С	100	100	100
	Управлінський аспект				
14.	Ефективність управлінських витрат, %	Д	17,67	19,20	19,81
15.	Кількість реалізованих ініціатив	С	2	3	5
	Соціальний аспект				
16.	Задоволеність мешканців умовами проживання	С	4,8	4,6	4,3
17.	Рівень участі членів кооперативу в управлінні,	С	20,0	18,0	19,0

Джерело: побудовано автором за фінансовою звітністю підприємства

Оскільки отримані значення показників представлені у натуральних або відносних одиницях, виникає необхідність перевести їх у бальну шкалу для подальшої узагальненої оцінки. Для цього спочатку слід класифікувати показники: визначити, які з них є стимуляторами (С) (тобто такими, зростання яких позитивно впливає на рівень ефективності діяльності підприємства), а які – дестимуляторами (Д) (їх зростання, навпаки, негативно позначається на цьому рівні).

Показники-стимулятори переводяться у бальну оцінку за відповідною формулою, яка враховує їхній позитивний вплив на інтегральний результат:

$$Б = \frac{П}{П\ мах} * 10, \quad (2.1)$$

де $П_{max}$ – максимальна величина показників-стимуляторів серед даних підприємств.

Перехід до бальної оцінки з для факторів дестимуляторів здійснюється за формулою:

$$Б = \frac{Пмін}{П}, \quad (2.2)$$

$П_{min}$ – мінімальна величина показників-дестимуляторів серед даних підприємств.

Бальна оцінка складових для розрахунку оцінки ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр. наведена в табл. 2.11.

Таблиця 2.11 – Бальна оцінка складових для розрахунку оцінки ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Показники	Роки		
		2022	2023	2024
	Економічний аспект			
1.	Собівартість обслуговування на одиницю площі (грн/м²)	10,0	8,2	6,9
2.	Рентабельність активів, %	10,0	4,2	4,6
3.	Рентабельність власного капіталу,%	10,0	3,8	3,5
4.	Платіжна дисципліна мешканців (% сплачених платежів)	9,0	9,4	10,0
5.	Оборотність оборотних коштів, оборотів	7,4	8,0	10,0
6.	Коефіцієнт автономії	6,7	10,0	9,4
7.	Коефіцієнт поточної ліквідності	5,4	10,0	9,0
	Операційний аспект			

Продовження табл. 2.11

8.	Кількість аварій або збоїв на рік	10,0	9,5	8,9
9.	Час реагування на звернення/аварії	9,2	7,3	10,0
10.	Частота технічного обслуговування (регламентовані огляди) квартал	10,0	10,0	10,0
	Якість послуг			
11.	Оцінка якості послуг мешканцями	9,0	9,4	10,0
12.	Кількість скарг мешканців (на 100 споживачів)	10,0	9,2	8,5
13.	Відсоток виконаних заявок у встановлений термін	10,0	10,0	10,0
	Управлінський аспект			
14.	Ефективність управлінських витрат, %	10,0	9,2	8,9
15.	Кількість реалізованих ініціатив	4,0	6,0	10,0
	Соціальний аспект			
16.	Задоволеність мешканців умовами проживання	10,0	9,6	9,0
17.	Рівень участі членів кооперативу в управлінні,	10,0	9,0	9,5

Джерело: побудовано автором

На підставі розрахунку бальної оцінки використовуючи графічний спосіб визначимо інтегральний показник ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

Інтегральний показник рівня ефективності операційної діяльності товариства (Іср) розраховуємо за такою формулою:

$$Іср = Sp : S, \quad (2.3)$$

де Sp – площа радара, см^2;

S – загальна площа кола, см^2.

Рік, який буде характеризується найбільшим рівнем ефективності операційної діяльності товариства, відповідатиме багатокутник з максимальною площею, що визначається за формулою:

$$S = \pi \cdot R^2 \quad (2.4)$$

R – радіус кола.

Радіус кола дорівнює 10 балам (1 бал = 1 см).

Площа радара (багатокутника) розраховується за формулою:

$$S = \frac{1}{2}\sin\alpha \cdot (a_1 \cdot a_2 + a_2 \cdot a_3 + a_{n-1} \cdot a_n + a_n \cdot a_1), \quad (2.5)$$

де a_1.....a_n – значення показників;

α – кут між найближчими показниками.

Розрахуємо інтегральний показник рівня ефективності операційної діяльності товариства використовуючи площу багатокутника. Результати проведених розрахунків наведено в табл. 2.12.

Таблиця 2.12 – Площа багатокутника рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

Показник	Роки			Зміна (+,-)	
	2022	2023	2024	2023 до 2022 року	2024 до 2023 року
Площа багатокутника рівня оцінки ефективності операційної діяльності, $см^2$	212,5	192,0	210,9	-20,4	18,8

Джерело: побудовано автором

Результати проведеного аналізу показують, що найбільшу площу рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» має у 2022 році 212,5 $см^2$, саму низько площу товариство має у 2023 році – 192 $см^2$.

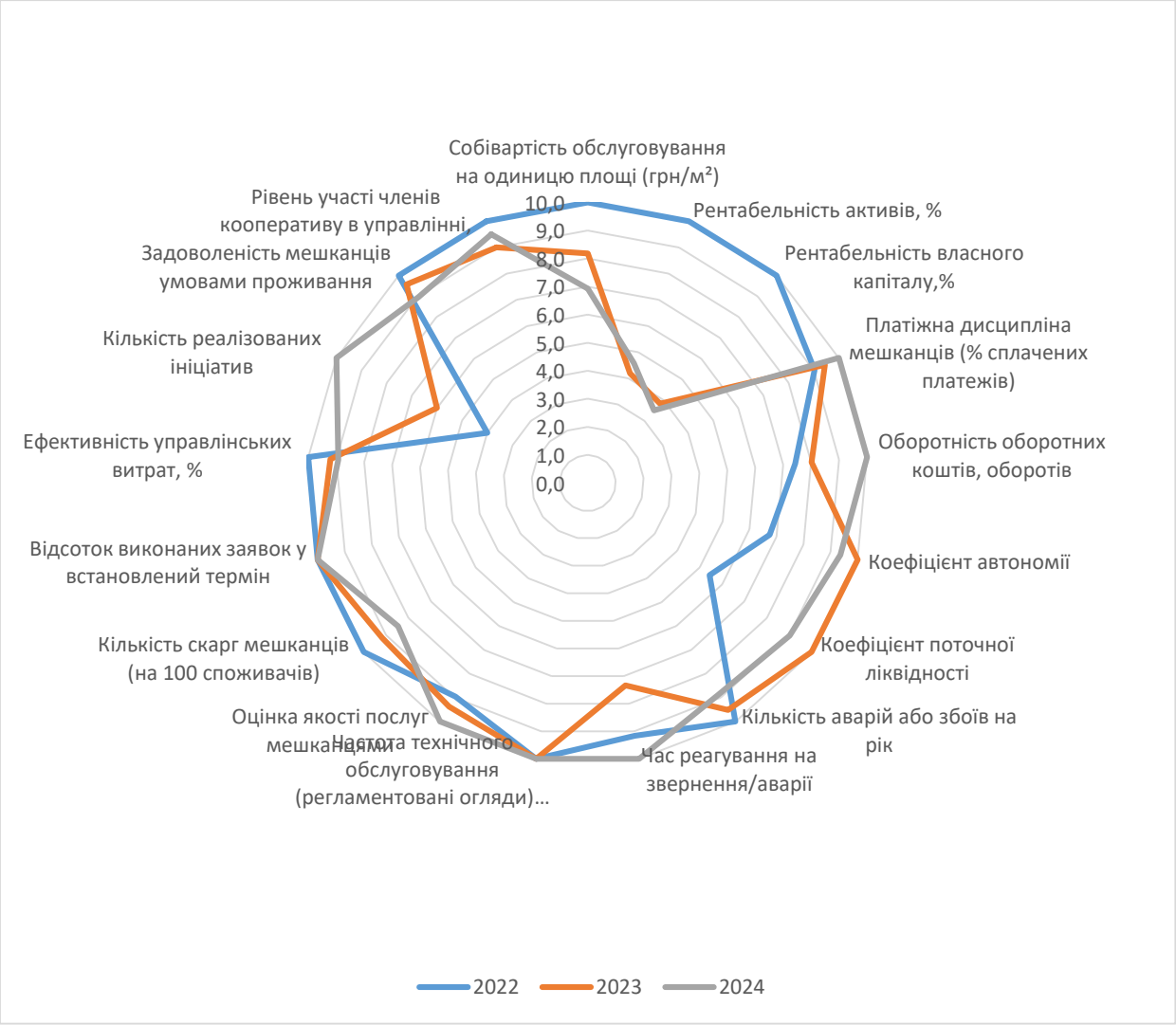
За результатами оцінки загальних критеріїв рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр. побудовано багатокутник рівня ефективності операційної діяльності (рис. 2.4).

Варто зазначити, що певні «вузькі» місяця для товариства за певними роками та за показниками: рентабельності власного капіталу, рентабельності активів, коефіцієнту автономії, кількості реалізованих ініціатив.

Розрахуємо інтегральний показник рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.:

Іср $_{2022}$ = 212,5/314 = 0,677; Іср $_{2023}$ = 192/314 = 0,612;

Іср $_{2024}$ = 210,9/314 = 0,672.



Джерело: побудовано автором за фінансовою звітністю підприємства

Рисунок 2.4 – Багатокутники рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

Джерело: побудовано автором за фінансовою звітністю підприємства

Як бачимо із розрахунків найкращий інтегральний показник рівня ефективності операційної діяльності товариство має у 2022 році, а найнижчий – у 2023 році, що повністю співпадає з розрахованою площею.

За використанням аналітичного методу важливість рангів за кожною складовою рівня ефективності операційної діяльності товариства визначалася експертним шляхом із присвоєнням відповідних балів. З цією метою була

сформована експертна комісія у складі трьох осіб: керівника товариства, головного бухгалтера та головного інженера.

Бальна оцінка за окремими роками визначалася як сума балів за показниками, що характеризують економічну, операційну, управлінську, соціальну складові та якість послуг з урахуванням присвоєного кожній складовій рангу (вагової значущості). Розрахунок інтегрального показника рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр. наведено в табл. 2.13.

Таблиця 2.13 – Розрахунок інтегрального показника рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга» за 2022-2024 рр.

№ з/п	Складові рівня ефективності діяльності	Бальна оцінка за роками			Ранг (вагомість складової)	Оцінка складової рівня ефективності діяльності з урахуванням вагомості		
		2022	2023	2024		2022	2023	2024
1.	Економічний	58,4	53,4	53,1	0,15	8,760	8,009	7,967
2.	Операційний	29,2	26,8	28,9	0,2	5,833	5,369	5,773
3.	Якість послуг	29,0	28,5	28,5	0,25	7,240	7,135	7,115
4.	Управлінський	14,0	15,2	18,9	0,2	2,800	3,041	3,784
5.	Соціальний	20,0	18,6	18,5	0,2	4,000	3,717	3,692
6.	Сумарна оцінка				1	28,633	27,271	28,330
7.	Інтегральний показник рівня ефективності діяльності					1,000	0,952	0,989

Джерело: побудовано автором за фінансовою звітністю підприємства

У процесі проведеного дослідження отримані такі результати: економічний аспект експерти оцінили в 15 %, операційний, управлінський і соціальний аспекти в 20 % кожен, якість послуг в 25 %.

Таким чином, результати проведених розрахунків показують, що також у 2022 році ТОВ «ОК Радуга» має найбільший інтегральний показник рівня ефективності операційної діяльності 1, а у 2023 році найнижчий – 0,952. Товариство має певні умови, щодо підвищення рівня ефективності операційної діяльності ТОВ «ОК Радуга».

РОЗДІЛ 3. ОСНОВНІ НАПРЯМИ ТА ПІДХОДИ ДО ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ СФЕРІ

3.1. Закордонний досвід комфортного життя мешканців

Вивчення закордонного досвіду комфортного життя в житлових будинках, який може стати в пригоді для аналізу сучасних тенденцій у сфері житлового будівництва, урбаністики та підвищення якості життя в нашій країні.

Цікавим є досвід Німеччини. Після об'єднання двох Східної і Західної Німеччини – житловий фонд, який в Східній частини країни знаходився в народній власності, був переведений в ведення муніципалітетів, які в свою чергу, передали його в управління муніципальним житловим компаніям або житловим кооперативам. Приватизація житла проходила не безкоштовно або за символічну плату, як це було в багатьох країнах пострадянського простору, а за ринковою ціною. Отримані кошти направлялися на санацію будівель, тобто на ремонт і модернізацію внутрішньобудинкових комунікацій. Приватизація житла включала продаж землі або укладення довгострокового договору на земельну дільницю.

На відміну від України в Німеччині існує незвичайна форма власності. Багатоквартирні будинки можуть належить як приватним, так і юридичним особам, житловим або житлово-будівельним кооперативам. Розповсюдженою формою власності є спільне домоволодіння.

Житловий фонд Німеччини майже наполовину складається із житла приватної власності (43 %) та житла приватної оренди (45 %). Зараз у Німеччині нараховується близько 1,12 млн одиниць соціального житла, або приблизно 2,7 % від загального житлового фонду. За німецьким визначенням, «соціальне житло» – це житло, збудоване завдяки державній фінансовій підтримці, в обмін на яку власники зобов'язані надавати допомогу [42, с. 198].

У санірuваних домах відповідно законодавству Німеччини одразу утворюються об'єднання власників житла (ОВЖ). При цьому важливо зазначити, що при приватизації хоч однієї квартири в будинку обов'язкове утворення об'єднання. Німецьке законодавство встановлює, що членство в об'єднаннях настає автоматично при покупці квартири.

У Німеччині законодавством передбачено два варіанта утворення ОВЖ. Перший – це договір між співвласниками, коли усі співвласники будівлі договорюються між собою про створення ОВЖ таким чином, щоб кожному співвласнику належала власність у вигляді певної квартири, що прописується в декларації.

Другий спосіб включає створення ОВЖ одноосібним власником житлового будинку, наприклад, будівельною компанією, яка самостійно складає декларацію про розділ загальної власності та розробляє устав об'єднання. Право власності на квартиру дає мешканцю більш переваг, ніж володіння паєм в житловому кооперативі.

Органом управління ОВЖ, як і в Україні є загальні збори, які приймають рішення з уставу та змін в нього, обирає правління об'єднання, приймає рішення про призначення управителя, затверджує річний кошторис доходів і витрат, встановлює розмір внесків і платежів, обсягах ремонтних робіт, використанні об'єктів загальної власності.

Варто зазначити, що власники пред'являють високі вимоги до якості обслуговування та професіоналізму, чесності та порядності управителя. Власники наймають управителя в невеликих житлових будинках на декілька квартир або в приватному будинку на одну або дві сім'ї. Власники квартир в багатоповерхових будинках звичайно укладають договори з керуючою житловою компанією. Відповідно до німецького законодавства в обов'язки компанії входить технічне обслуговування будинку, у тому разі поточний і капітальний ремонт, обслуговування інженерних комунікацій і ліквідацію аварійних ситуацій. Компанія збирає та використовує кошти на утримання житла, бере участь у вирішенні суперечок в судах.

У складі комунальних платежів мешканців враховується прибуток власника будинку. Платежі за обслуговування включають в себе страхування будівель, земельний податок, плату за прибирання місць загального користування, прибирання снігу і вивіз сміття, озеленення, прибирання території, регулярний огляд системи опалення та водопостачання, послуги кабельного ТБ.

Порядок прибирання під'їздів та прибудинкової території визначається загальними зборами. Якщо мешканці готові оплачувати послуги «хаусмайстра», то він відповідатиме за чистоту в будинку. Якщо мешканці не готові оплачувати додаткові витрати, то прибирають самі за графіком. на постачання води, електропостачання та газу кожен господар квартири укладає договір із постачальником.

У Німеччині відсутня єдина державна система комунальних служб, послуг, нема і єдиних тарифів на комунальні послуги. Усі підприємства, що обслуговують мешканців, є приватними та беруть участь у жорсткій конкурентної боротьбі за споживача. Конкуренція є стабілізуючим фактором у формуванні тарифів. Питання якості та вартості послуг регулює ринок у конкурентної боротьбі.

Кожен власник нерухомості має право самостійно вибирати, якій приватній фірмі віддати перевагу. Наприклад, мешканці самі вирішують, якою електрикою користуватися, вибираючи атомну, теплову, газову, водяну електростанцію (вартість електроенергії може відрізнятись від джерела). Опалення надається на вибір між олійним, водяним, газовим тощо.

Якість робіт та витрати контролюють самі мешканці. Німецьким власникам притаманний високий рівень зацікавленості та відповідальності за своє житло. Ця відповідальність є загальною для всіх власників – все, що стосується площ загального користування, фасаду, даху, підвалів та горищ, прибудинкової території вирішується суворо колективно.

Всі ремонтні роботи – будь то ремонт даху, електропроводки, квартирних дверей або вікон – фінансується всіма власниками солідарно.

Колективно також вирішуються питання встановлення будь-яких конструкцій на фасаді чи балконі. Наприклад, ОВЖ може ухвалити, що висувні козирки повинні бути одного цвіту на всіх балконах, або навіть заборонити встановлювати супутникові антени кондиціонери.

ОВЖ суворо регулює правила поведінки у будинку: обмеження шуму, використання прибудинкової території, коридорів, сходових клітин. Власник, який відмовляється виконувати рішення колективу мешканців, може бути примушений до суду. Законом навіть передбачено процедуру примусового продажу власності у разі якщо один із власників категорично не підпорядковується правомірним рішенням ОВЖ.

Розміри поточних і позачергових накопичень коштів, необхідні для підтримки стану будівлі, визначається самим ОВЖ, і всі ці кошти вносити. З недбайливих власників кошти може бути стягнуто за рішенням суду. Кошти зберігаються на рахунках об’єднання.

Вивіз сміття одна із важливих статей комунальних послуг. Перш ніж викинути сміття, його сортують у три контейнери: для харчових та органічних відходів, паперу та пластику. За правильністю сортування сміття стежать, якщо мешканець викине сміття в непризначений для цього контейнер, то наступного місяця він заплатить значно більше. При цьому сума у багатоквартирному будинку збільшиться для всіх.

Загалом відрахування на обслуговування житла, у тому числі поточне обслуговування, терміновий ремонт і накопичення на капітальний складають 40% від суми платежу. На ці гроші вдається відносно непогано утримувати будинок та проводити енергозберігаючі заходи.

Після утеплення будинків при їх модернізації рівень витрат на опалення знизився в два рази. Частина цих коштів спрямовується на утримання будинку.

Це дуже важливо, щоб результат від реконструкції енергозберігаючих заходів діставався мешканцям у вигляді додаткового комфорту та зниження комунальних платежів, а не управляючим компаніям у вигляді додаткового прибутку.

Досвід Німеччини та можливості для України наведено в табл. 3.1.

Таблиця 3.1 – Досвід Німеччини та можливості для України

Досвід Німеччини	Що може використати Україна
Професійні керуючі компанії	Запровадити ліцензування та атестацію керуючих ОСББ та управляючих компаній.
Резервні фонди	Запровадити обов'язкове накопичення коштів на капремонти в ОСББ.
Чітке розмежування відповідальності	Законодавчо врегулювати, хто і за що відповідає в житловому будинку.
Енергоефективність	Активніше використовувати досвід програм як «Енергодім», залучати гранти ЄС, GIZ тощо.
Прозорість і цифровізація	Розвивати електронні платформи управління будинками, автоматизацію звітності.
Освіта власників	Поширювати інформаційні кампанії для мешканців щодо прав, обов'язків та вигод від ефективного управління.

Джерело: побудовано автором

Таким чином, досвід Німеччини в організації утримання житлового фонду є одним із найефективніших у Європі і може бути корисним для України. Досвід Німеччини демонструє, що ефективне управління житловим фондом базується на: професіоналізмі, колективній відповідальності, прозорості та стратегічному підході до модернізації.

Для України це шанс перейти від «реактивного» до системного управління житлом**,** що дозволить зберегти житловий фонд, підвищити комфорт проживання та зменшити енергоспоживання.

3.2. Заходи щодо підвищення ефективності діяльності товариства

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) є важливою складовою соціально-економічного розвитку країни, що забезпечує життєдіяльність населення. Проте галузь стикається з численними викликами: зношеність інфраструктури, нестача фінансування, неефективне управління тощо. Підвищення ефективності ЖКГ вимагає системного підходу, який охоплює технічні, організаційно-економічні, фінансові, правові та соціальні аспекти.

Можна виділити декілька підходів підвищення ефективності діяльності обслуговуючих кооперативів.

1. Технічна модернізація та впровадження інновацій. Одним із ключових напрямів підвищення ефективності є оновлення матеріально-технічної бази, що може включати:

– впровадження енергоощадних технологій (теплоізоляція будинків, модернізація тепломереж, встановлення індивідуальних теплових пунктів);

– використання «розумних» систем управління ресурсами (SMART-лічильники, автоматизовані системи обліку, дистанційний моніторинг);

– застосування альтернативних джерел енергії (сонячні колектори, теплові насоси тощо).

Ці заходи дозволяють зменшити витрати енергії, підвищити якість послуг та знизити навантаження на навколишнє середовище.

2. Організаційно-економічні підходи включають **р**аціональну організацію управління та економічне стимулювання, які є важливими чинниками ефективного функціонування даної сфери, а саме:

– оптимізація управлінських структур, створення об’єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ);

– запровадження сучасних методів менеджменту, автоматизація управлінських процесів;

– прозора та обґрунтована тарифна політика, орієнтована на ринкові механізми;

– підвищення конкуренції серед постачальників послуг шляхом проведення відкритих тендерів.

3. Фінансове забезпечення та інвестиції необхідні для реалізації модернізаційних заходів, де потрібне стійке фінансове підґрунтя:

– використання державних, місцевих та міжнародних програм фінансування;

– розробка механізмів державно-приватного партнерства, концесій, залучення інвесторів;

– запровадження муніципальних облігацій, створення спеціальних фондів розвитку ЖКГ.

4. Правове та інституційне забезпечення включає нормативно-правову базу, яка сприяє ефективному розвитку сфери:

– гармонізація законодавства з європейськими стандартами у сфері енергоефективності та управління житлом;

– підвищення відповідальності виконавців послуг та запровадження дієвого контролю;

– розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері ЖКГ.

5. Соціальні підходи та участь громади впливають на успішність реформ у ЖКГ:

– активне залучення мешканців до процесів управління, створення та підтримка ОСББ;

– інформаційно-просвітницька робота щодо енергозбереження та ефективного використання ресурсів;

– проведення громадських слухань, анкетувань і моніторинг якості наданих послуг.

Таким чином, підвищення ефективності в житлово-комунальному господарстві потребує комплексного та системного підходу. Впровадження інноваційних технологій, удосконалення управління, забезпечення фінансування та активна участь громадськості є необхідними умовами для створення сучасної, стійкої та ефективної системи ЖКГ.

Виходячи із наведених підходів можна розробити план підвищення ефективності діяльності обслуговуючого кооперативу, він охоплює ключові напрями, які впливають на фінансову стабільність, якість обслуговування, прозорість та залучення мешканців (табл. 3.2).

Таблиця 3.2 – План підвищення ефективності діяльності обслуговуючого кооперативу (КВЕД 81.10)

№ з/п	Напрямок покращення	Конкретні заходи	Очікуваний результат
1	Цифровізація	Впровадження онлайн-системи для оплати комунальних послуг Створення сайту або мобільного додатку кооперативу Облік заявок мешканців у CRM	Зменшення черг, підвищення прозорості, зручність для мешканців
2	Енергоефективність	Встановлення LED-освітлення Монтаж датчиків руху у під'їздах Проведення енергоаудиту будівель	Зниження витрат на електроенергію на 20–30%
3	Оптимізація витрат	Оптові закупівлі матеріалів і послуг Перехід на аутсорсинг технічного обслуговування (за потреби) Укладання довгострокових контрактів з постачальниками	Раціональне використання коштів, зменшення вартості послуг
4	Комунікація з мешканцями	Регулярні онлайн-збори (наприклад, у Zoom) Telegram/Viber-канали для повідомлень Звіти про виконану роботу щоквартально	Зростання довіри та залученості мешканців
5	Технічне обслуговування	Впровадження планово-профілактичного ремонту Облік стану комунікацій (електрика, водопровід тощо) Закупівля базових інструментів для оперативного реагування	Зменшення кількості аварій, зменшення скарг
6	Додаткові доходи	Здача в оренду технічних приміщень Установка сонячних панелей (за наявності фінансування) Обслуговування інших будинків на платній основі	Додаткові кошти до бюджету кооперативу
7	Підвищення кваліфікації персоналу	Навчання техперсоналу (електробезпека, сантехніка тощо) Проведення інструктажів Сертифікація спеціалістів	Якісне обслуговування, зниження ризиків поломок

Джерело: побудовано автором

Розробка плану надає можливість зниження витрат на 15–30% (за рахунок енергозбереження та прозорого фінансового управління); підвищити рівень сплати внесків до 90–95%; підвищення довіри та залученості мешканців; стабільна та прозора діяльність кооперативу.

Захід перший. Заміна ламп розжарювання на «лампи+фотореле».

Пропонуємо заміну ламп розжарювання на світильник з датчиком руху LED накладний Євросвітло круг CL-RS-R1 IP65 8 Вт 6400К.

Вихідні дані для розрахунків:

1. Кількість під'їздів/точок освітлення – 20.

2. Поточний тип ламп та потужність – наприклад, лампи розжарювання 60 Вт.

3. Час роботи світла на добу – зараз, припустимо, включається вручну і горить 12 годин.

4. З новим фотореле – світло горітиме, скажімо, в середньому 8 годин на добу (вночі).

5. Тариф за електроенергію – Т, наприклад, 4,32 грн/кВт·рік.

6. Вартість комплекту «лампа + фотореле» – С, наприклад, 249 грн/точка.

7. Термін окупності, який вас цікавить – наприклад, 1 рік.

Розрахунок економії на одній точці:

1. Поточне споживання без фотореле (в день):

P_1 = Потужність лампи (кВт) * години роботи:

60 Вт = 0,06 кВт.

P1 = 0,06 * 12 = 0,72 кВт·год.

2. Споживання з фотореле (в день):

$P_2 = 0,06 * 8 = 0,48$ кВт·год.

3. Економія електроенергії (в день):

$\Delta E = P_1 - P_2 = 0,72 – 0,48 = 0,24$ кВт·год

4. Економія в грошах (у день):

$\Delta G = \Delta E * T = 0,24 * 3,24 = 0,78$ грн

Середня вартість 1 кВт·год: (4,32 +2,16)/2 =3,24 грн

5. Економія на рік (365 днів):

$\Delta G_рік = 0,78 * 365 \approx 284$ грн

Оцінка окупності:

- Вартість заміни (лампа + фотореле): 249 грн.
- Економія на рік: 284 грн.
- Термін окупності 249 / 284 = 10,5 ≈ 11 місяців.

Масштабування:

У компанії в обслуговувані 20 під'їздів:

- Інвестиції: 249 * 20 = 4980 грн.
- Річна економія: 284 * 20 = 5680 грн.
- Окупність: 4980 / 5680 =10,5 ≈ 11 місяців.

Заміна ламп з ручного вмикання на систему «день-ніч» (з фотореле) економічно доцільна і має термін окупності менше одного року. Подальша експлуатація приносить чисту економію.

Результати проведених розрахунків наведено в табл. 3.3.

Таблиця 3.3 – Результати розрахунків після впровадження першого заходу

№ з/п	Показники	До впровадження заходу	Після впровадження заходу	Відхилення (+,-)
1.	Собівартість реалізованої продукції, тис. грн.	17945	17939,3	5,7
2.	Прибуток від реалізації, тис. грн.	2903,3	2909	5,7
3.	Собівартість обслуговування на одиницю площі, грн/м²	0,13	0,12	-0,01
4.	Рентабельність реалізованої продукції, %	16,18	16,22	0,04

Джерело: розраховано автором

Таким чином, після впровадження першого заходу собівартість реалізованої продукції знизиться на 5,7 тис. грн., при цьому рентабельність реалізованої продукції зросте на 0,04 в.п., а собівартість обслуговування на одиницю площі знизиться на 1 коп.

Захід другий: впровадження мобільного додатку для обслуговуючого кооперативу.

Впровадження мобільного додатку для обслуговуючого кооперативу (ОК) – це сучасне рішення, яке підвищує ефективність управління, покращує

комунікацію з мешканцями та забезпечує прозорість. Нижче наведено докладний опис і план впровадження такого додатку.

Впровадження додатку для обслуговуючого кооперативу: план, функції, вигоди.

Мета**:** створити зручний інструмент для:

– комунікації мешканців з правлінням ОК;

– контролю витрат;

– своєчасної оплати внесків;

– фіксації заявок на ремонт/обслуговування;

– отримання сповіщень.

Основні функції мобільного додатку наведено в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4 – Основні функції мобільного додатку

Для мешканців	Для правління/адміністратора
– перегляд балансу/нарахувань (щомісячна плата, борг, оплата); – передача показників лічильників; – оплата онлайн (через картку, Google Pay, Apple Pay, Privat24 тощо); – подання заявок (ремонт, сантехнік, електрик, прибирання); – отримання сповіщень (про збори, відключення, аварії, рішення правління); – перегляд бюджету та звітів (доходи/витрати кооперативу); – можливість додавати фото/відео до звернень.	– адміністрування внесків (нарахування, контроль оплат); – база мешканців і квартир; – управління заявками; – формування звітів і статистики; – масові сповіщення (SMS/push/e-mail); – онлайн-опитування /голосування.

Джерело: побудовано автором

Впровадження мобільного додатку може проводиться в декілька етапів:

Перший етап включає аналіз потреб кооперативу:

– кількість мешканців;

– технічні можливості (чи всі користуються смартфонами);

– тип управління (одна будівля чи кілька).

На другому етапі обирається платформа:

– власна розробка (довше, дорожче, але гнучко);

– готові рішення (наприклад: «Мій Дім», «Домопульт», «Сервіс24», «Re:Home», «Є-ОСББ» – адаптуються під ОК).

На третьому етапі проводиться впровадження:

– тестування в 1 під'їзді або будинку;

– інструктаж мешканців;

– підключення банківського еквайрингу (онлайн-оплат);

– публікація в App Store / Google Play або запуск вебверсії.

На четвертому етапі проводиться інформаційна кампанія:

– пояснення вигод мешканцям (оголошення, чат, збори);

– надання допомоги зі встановленням додатку.

У таблиці 3.5 наведено орієнтовна вартість впровадження мобільного додатку.

Таблиця 3.5 – Орієнтовна вартість впровадження мобільного додатку

Варіант	Вартість	Коментар
Готовий сервіс	від 1–3 грн/ квартира/місяць	Включає хостинг, підтримку
Власний додаток	від 50 000 грн (MVP)	Розробка + супровід
Платіжна інтеграція	% від суми платежу	1–2,5% (еквайринг)

Джерело: побудовано автором

Впровадження даного заходу позитивно відобразиться на зміні складових рівня ефективності діяльності підприємства, а саме:

– знизиться собівартість обслуговування на одиницю площі, грн/м² до 0,12 грн.;

– покращиться платіжна дисципліна мешканців (% сплачених платежів) до 74 %;

– знизиться час реагування на звернення/аварії до 1 год.;

– зросте задоволеність мешканців умовами проживання до 4,5 балів.

Результати проведених розрахунків наведено в табл. 3.6.

Таблиця 3.6 – Результати розрахунків рівня ефективності діяльності ТОВ «ОК Радуга» до та після впровадження заходів

№ з/п	Складові рівня ефективності діяльності	Бальна оцінка за роками		Ранг (вагомість складової)	Оцінка складової рівня ефективності діяльності з урахуванням вагомості	
		До впровад-ження заходу	Після впровад-ження заходу		До впровад-ження заходу	Після впровад-ження заходу
1.	Економічний	53,1	53,7	0,15	7,967	8,053
2.	Операційний	28,9	28,9	0,2	5,773	5,773
3.	Якість послуг	28,5	28,5	0,25	7,115	7,115
4.	Управлінський	18,9	18,9	0,2	3,784	3,784
5.	Соціальний	18,5	18,9	0,2	3,692	3,775
6.	Сумарна оцінка			1	28,330	28,500

Таким чином, внаслідок впровадження запропонованих заходів зросте економічний і соціальний аспекти складових рівня ефективності діяльності, що в свою чергу призведе до зростання площі рівня ефективності діяльності компанії, що підтверджується зробленими розрахунками.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволило зробити висновки, основні з яких такі:

1. Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) є важливою соціально-економічною сферою, що забезпечує життєдіяльність населення, підприємств та установ шляхом надання житлово-комунальних послуг. Його роль у національній економіці визначається тим, що тут зосереджено близько 25% основних виробничих фондів і зайнято близько 5% працездатного населення. Рівень ефективності роботи ЖКГ має прямий вплив на умови проживання, здоров'я та безпеку громадян. Для підвищення ефективності житлового господарства необхідне впровадження нових форм управління, модернізація технічної бази, залучення інвестицій і державна підтримка програм енергоефективності.

2. Для підвищення ефективності житлового господарства необхідне впровадження нових форм управління, модернізація технічної бази, залучення інвестицій і державна підтримка програм енергоефективності. Ефективність – це комплексне поняття, яке відображає здатність підприємства забезпечувати економічні результати з урахуванням ресурсних, соціальних та інноваційних аспектів**.** Системний аналіз ефективності дозволяє виявити слабкі місця, приймати обґрунтовані управлінські рішення та забезпечувати сталий розвиток підприємства.

3. Оцінка ефективності обслуговуючих кооперативів у сфері комунальних послуг може здійснюватися за низкою кількісних та якісних показників, які відображають економічну доцільність, якість обслуговування, управлінську ефективність і задоволеність споживачів.

4. Товариство з обмеженою відповідальністю «ОК Радуга» здійснює господарську діяльність відповідно до чинного законодавства України та зареєстроване як суб'єкт малого/середнього підприємництва. Основним видом діяльності згідно з КВЕД є 81.10 – Комплексне обслуговування об'єктів. Цей вид діяльності передбачає надання повного спектру послуг, спрямованих на

забезпечення належного технічного та санітарного стану будівель і прилеглих територій.

5. Результати аналізу показали, що товариство демонструє стабільне зростання чистого доходу, незначне покращення фінансових результатів від реалізації послуг і зростання продуктивності праці. Хоча існують деякі зауваження щодо зниження фондовіддачі, що потребує додаткового аналізу ефективності використання основних засобів. Загалом підприємство рухається в правильному напрямку, покращуючи свою фінансову стійкість і конкурентоспроможність.

6. Для проведення комплексної оцінки ефективності діяльності товариства використовували метод бальних оцінок, визначили основні етапи застосування методу бальних оцінок, ключові показники (KPI), які відображають п’ять основних аспектів ефективності діяльності. У процесі проведення оцінювання використовували графічний метод для побудови багатокутника і аналітичний. Методом експертних оцінок визначено вагомість кожної складової для оцінювання ефективності діяльності товариства. Розрахунок інтегрального показника рівня ефективності діяльності товариства показали, що найкращий інтегральний показник рівня ефективності діяльності товариства має у 2024 році, а найнижчий – у 2023 році.

7. Вивчаючи закордонний досвід комфортного життя мешканців, зупинилися на Німеччині. У результаті проведеного дослідження можна зазначити, що німецьким власникам квартир присущий високий рівень зацікавленості та відповідальності за своє житло. Наявність площ загального користування, фасаду, даху, підвалів, горищ, прибудинкової території, вирішується сурово колективно.

8. Запропоновано заходи щодо підвищення рівня оцінки ефективності діяльності товариства: зниження витрат на електроенергію за рахунок впровадження «лампи+фотореле та впровадження мобільного додатку для обслуговуючого кооперативу для створення зручного інструменту для комунікації мешканців з правлінням ОК.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алєксєєв І.В., Мороз Н.В. Оцінювання ефективності управління житловим фондом. *Актуальні проблеми економіки*. 2016. №5(179). С. 246-253.
2. Алле М. Умови ефективності економіки. Пров. з франц. Л.Б. Азімова, А.М. Бєляніна, І.А. Єгорова, Н.М. Калмикова. М. : НДЦ «Наука для суспільства», 1998. 304 с.
3. Величко В.В., Гайденко С.М Актуальні питання управління підприємствами житлово-комунального господарства в сучасних економічних умовах. *Економіка і суспільство*. 2016. Вип. 4. URL: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/issue/view/19 (дата звернення 20.04.2025).
4. Волошина М.М. Особливості діяльності підприємств житлово-комунального господарства та їх вплив на організацію обліку. URL: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/19724/1/12-14.pdf&ved=2ahUKEwiG5_uezruNAxVzGBAIHTQtMcoQFnoECB4QAQ&usg=AOvVaw0uufTGW8L5Sz_g67IIuXzx (дата звернення 20.04.2025).
5. Гарафонова О. І., Василюк Н. Концептуальні підходи до процесу управління ефективністю діяльності бізнес-організацій. *Науковий журнал "ECONOMIC SYNERGY"*. 2022. Вип. 3(5). С. 27–37. URL: https://doi.org/10.53920/ES-2022-3-3 (дата звернення 20.04.2025).
6. Гаркуша В. Удосконалення управління результативністю підприємства : кваліфікаційна робота бакалавра. Дніпровський ДАЕУ. Дніпро, 2023. 59 с.
7. Гібсон Дж.Л., Іванцевич Д.М., Доннелі Д.Х. Організації: поведінка, структура, процеси: Пер. з англ. 8-е изд. К.: ИНФРА-М, 2000. 662 с.
8. Димченко О.В., Сухонос М.К., Славата Д., Прасол В.М., Величко В.В. Особливості й протиріччя розвитку житлово-комунального господарства як цілісної системи. *Комунальне господарство міст*. 2014, випуск 117. С. 123-130.

9. Докуніна К.І. Методичне забезпечення оцінки ефективності реалізації програм енергозбереження на підприємствах ЖКГ в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 5. URL: http://global-national.in.ua/component/content/article/13-vipusk-5-traven-2015-r/820-dokunina-k-i-metodichne-zabezpechennya-otsinki-efektivnosti-realizatsiji-program-energozberezhennya-na-pidpriemstvakh-zhkg-v-ukrajini (дата звернення 20.04.2025).

10. Загородній А. Г., Вознюк Г. Л. Фінансово-економічний словник. К.: Знання, 2007. 1072 с.

11. Закон України «Про державне регулювання у сфері комунальних послуг». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2021, № 12, ст.94. [Дата прийняття: 9 грудня 2020 року, № 1060-IX]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2479-17#Text (дата звернення 22.02.2025).

12. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2018, № 1, ст.1. [Дата прийняття: 9 листопада 2017 року, № 2189-VIII]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text (дата звернення 22.02.2025).

13. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1997, № 24, ст.170. [Дата прийняття: 21 травня 1997 року, № 280/97-ВР]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text (дата звернення 22.02.2025).

14. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2015, № 29, ст.262. [Дата прийняття: 14 травня 2015 року, № 417-VIII]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text (дата звернення 22.02.2025).

15. Закриття ФОПів в Україні зросло на 54 %, а компаній – на 15 % / Команда YC.Market. URL: https://blog.youcontrol.market/zakrittia-fopiv-v-ukrayini-zroslo-na-54-a-kompanii-na-15 (дата звернення 20.04.2025).

16. Ковалев В.В. Управління грошовими потоками, прибутком та

рентабельністю. URL: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://ir.kneu.edu.ua/bitstreams/d3c05542-0601-4132-ae20-b1fca9cf52cf/download&ved=2ahUKEwiHs9CZ07uNAxXtSFUIHd3SDygQFnoECBkQAQ&usg=AOvVaw1_BEoshJr8pAcdai52pcTj (дата звернення 22.02.2025).

17. Кошельок Г., Грінченко Р. Аналіз грошових потоків у системі управління підприємством. *Галицький економічний вісник.* 2020. №2 (63). С. 231–242.

18. Кравченко В. О. Ефективність діяльності підприємства: зміст, види та роль у сучасних умовах. *Економіка та суспільство*. 2024. Вип. № 65. URL: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/4466 (дата звернення 20.04.2025).

19. Крамаренко А.В. Ефективність управління персоналом: поняття, принципи та види. *Економічний простір.* 2013. №73. С. 194–202.

20. Куценко А. А. Організаційно-економічний механізм управління ефективністю діяльності підприємств споживчої кооперації України: монографія. Полтава: РВВ ПУСКУ, 2008. 205 с.

21. Литвинова В. А. Підвищення конкурентоспроможності продукції: проблеми визначення ефективності. *Бізнес Інформ*. 2013. № 8. С. 252-256.

22. Літвінова В. О. Економічна ефективність: сутність та форми. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2014. № 2. С. 43-45.

23. Лук'янов В. І. Аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку житлово-комунального господарства регіонів України. *Проблеми економіки*. 207. № 4. С. 206-211.

24. Мекшун Л.М. Актуальні проблеми житлово-комунального господарства. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. Вип. 13. URL: http://global-national.in.ua/component/content/article/21-vipusk-13-zhovten-2016-r/2396-mekshun-l-m-aktualni-problemi-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva-ukrajini-ta-shlyakhi-jikh-virishennya (дата звернення 20.04.2025).

25. Мельник Л.Г., Каренцева Л.І. Економіка підприємства Суми ВТД

«Університетська книга», 2002. 400 с.

26. Місько Г. А. Сутність поняття результативність та ефективність в менеджменті. *Науковий вісник Одеського національного економічного університету.* 2020. № 3–4 (276–277). С. 97–102.

27. Морщенок Т. С. Огляд підходів до визначення економічної сутності поняття «ефективність». *Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії.* 2016. Вип. 1(01). С. 7–13.

28. Нагорна О.В. Система фінансового забезпечення підприємств житлово-комунального господарства. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. Вип. 9. URL: http://global-national.in.ua/component/content/article/17-vipusk-9-lyutij-2016/1784-nagorna-o-v-sistema-finansovogo-zabezpechennya-pidpriemstv-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva (дата звернення 20.04.2025).

29. Назаренко І. Економічний зміст ефективності діяльності підприємств. *Галицький економічний вісник.* 2022. № 3(76). С. 15–22.

30. Наказ Державного комітету України з питань науки, інновацій та інформатизації від 13.09.2010 р. № 18 «Про затвердження Методичних рекомендацій з комерціалізації розробок, створених в результаті науково-технічної діяльності». URL: http: zakon1.rada.gov.ua laws show 929_007 (дата звернення 20.05.2025).

31. Осипов В.І. Ефективність господарсько-фінансової діяльності підприємства: питання теорії та практики. Актуальні проблеми економіки та менеджменту: теорія, інновації та сучасна практика: монографія / за ред. Е.А. Кузнєцова. Харків : Бурун Книга, 2011. 512 с.

32. Отенко І.П. Ефективність як основне поняття та критерії діяльності підприємства. *Бізнес Інформ*. 2020. №6. С. 190–195.

33. Перерва П. Г., А. В. Кравчук. Ефективність як економічна категорія. *Вісник НТУ «ХПІ».* 2018. № 15(1291) Серія: Економічні науки. С. 137-143.

34. Петков О. І. Економічна ефективність підприємств та фактори впливу на неї.

Український журнал прикладної економіки. 2021. Том 6, № 1. С. 392–399.

35. Рачинський А. Оцінка ефективності програм як механізм удосконалення ефективності державного управління. *Ефективність державного управління в контексті глобалізації та євро інтеграції* [Матеріали наукової конференції]. К. : Вид-во НАДУ, 2003. С. 337-339.

36. Рибак М. О. Оцінка ефективності та факторів розвитку підприємницької діяльності в Україні. *Економіка та суспільство.* 2022. Вип. № 45. URL: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-72 (дата звернення 20.05.2025).

37. Саричев Д. О. Управління ефективністю операційної діяльності підприємства. *Стратегія економічного розвитку України: зб. наук. пр.* 2012. № 30. С. 136–143. URL: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://ir.kneu.edu.ua/items/757f66d2-6d5a-472e-be03-d3a21cf05dfc&ved=2ahUKEwiF6pDD17uNAxVcKxAIHXrVOSIQFnoECBYQAQ&usg=AOvVaw1PxPabLBATC3OCzpYUjJtp (дата звернення 20.05.2025).

38. Сєвка В.Г., Христенко Н.Ю. Особливості оцінки економічної ефективності в сфері житлових відносин. *Економіка будівництва і міського господарства*. 2010. Т. 6, № 4.С. 167–174.

39. Смолінська Н. В., Сокіл В. І. О Напрями удосконалення діяльності житлово-комунальних підприємств. *Вісник Хмельницького національного університету.* 2021. № 3. С. 227-237.

40. Тікін В.С. Ефективність – не коефіцієнт. *Економічні науки.* 2009. № 7 (56). С. 94-97.

41. Устіловська А. С., Плющаков В. А., Богомолова К. С., Божидай І. І. Основні теоретико-методичні засади визначення ефективності діяльності підприємств. *Ефективна економіка*. 2024. № 2. URL: https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/131 (дата звернення 20.05.2025).

42. Фенчук О. Житлова політика європейських країн. огляд міських практик. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка».* Серія: «Архітектура». 2023. № 1 (9). С. 191-203.

43. Череп А. В., Стрілець Є. М. Ефективність як економічна категорія. *Ефективна економіка.* 2013. № 1. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=efek_2013_1_26 (дата звернення 20.05.2025).

44. Чумаченко М. Г., Соловйов В. П. Методи прийняття управлінських рішень: навч. посіб. Харків: ХНЕУ, 2021. 198 с.

45. Шевченко В.С. Особливості використання стратегічного маркетингу на підприємствах житлово-комунального господарства.. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. Вип. 20. URL: http://global-national.in.ua/component/content/article/28-vipusk-20-gruden-2017-r/3616-shevchenko-v-s-osoblivosti-vikoristannya-strategichnogo-marketingu-na-pidpriemstvakh-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva (дата звернення 20.05.2025).

46. Ярославський А. О. Економічна ефективність діяльності підприємства: теоретичний аспект. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* 2018. Вип. 20, ч. 3. С. 174–177.

47. YouControl ТОВ «ОК РАДУГА» https://youcontrol.com.ua/catalog/company_details/40466703/ дата звернення 20.05.2025).

Додаток А

АНКЕТА ДЛЯ ОЦІНКИ ЯКОСТІ ПОСЛУГ ДЛЯ МЕШКАНЦІВ

1. **Як ви оцінюєте загальні умови проживання у вашому будинку/районі?**
   ☐ Дуже погано
   ☐ Погано
   ☐ Задовільно
   ☐ Добре
   ☐ Відмінно
2. **Наскільки ви задоволені наступними аспектами (1 – незадоволений, 5 – повністю задоволений):**

Параметр	1	2	3	4	5
Технічний стан будинку	☐	☐	☐	☐	☐
Чистота та прибирання території	☐	☐	☐	☐	☐
Безпека в районі	☐	☐	☐	☐	☐
Інфраструктура (магазини, школи)	☐	☐	☐	☐	☐
Доступність транспорту	☐	☐	☐	☐	☐
Наявність зелених зон	☐	☐	☐	☐	☐

3. **Які з умов проживання ви вважаєте найбільш незадовільними? (оберіть до 3 варіантів)**
   ☐ Відсутність/поганий стан дитячих майданчиків
   ☐ Проблеми з опаленням або водою
   ☐ Шум або забруднення навколо
   ☐ Відсутність паркувальних місць
   ☐ Проблеми з безпекою
   ☐ Інше: _____

4. **Якщо б у вас була можливість змінити одну річ у вашому районі – що б це було?**

5. **Чи рекомендували б ви свій район іншим людям для проживання?**
   ☐ Так
   ☐ Ні
   ☐ Не впевнений(а)