



ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ УКРАЇНИ

О. М. Зєрова

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
вул. Державіна, 2, м. Макіївка, Донецька область, Україна, 86123.*

E-mail: zero.v.doodll@yandex.ru

Отримана 4 квітня 2012, прийнята 22 червня 2012.

Анотація. У статті розглянуто сутність житлово-комунальних послуг, досліджено стан та особливості функціонування ринку житлово-комунальних послуг, тенденції та перспективи його розвитку. Доведено, що дослідження розвитку ринків потрібно проводити в розрізі окремих ринків (послуг житлового та комунального господарств), а не в цілому на рівні регіону, району, міста. Визначено ключові проблеми вітчизняного ринку житлово-комунальних послуг, до яких віднесено недосконалість нормативно-правової бази, неефективну систему управління підприємствами ЖКГ, невідповідність інфраструктурних потужностей вимогам споживачів послуг, високий рівень зносу основних фондів на підприємствах цієї галузі та застарілість технологій, що нині використовуються. На основі проведених досліджень сформульовані рекомендації щодо розвитку сучасного ринку житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, житлово-комунальні послуги, ринок житлово-комунальних послуг.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОМУНАЛЬНЫХ УСЛУГ УКРАИНЫ

О. Н. Зєрова

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ул. Державина, 2, г. Макеевка, Донецкая область, Украина, 86123.*

E-mail: zero.v.doodll@yandex.ru

Получена 4 апреля 2012, принята 22 июня 2012.

Аннотация. В статье рассмотрена сущность жилищно-коммунальных услуг, исследовано состояние и особенности функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг, тенденции и перспективы его развития. Доказано, что исследование развития рынков необходимо проводить в разрезе отдельных рынков (услуг жилищного и коммунального хозяйств), а не в целом на уровне региона, района, города. Определены ключевые проблемы отечественного рынка жилищно-коммунальных услуг, к которым отнесены несовершенство нормативно-правовой базы, неэффективная система управления предприятиями ЖКХ, несоответствие инфраструктурных мощностей требованиям потребителей услуг, высокий уровень износа основных фондов на предприятиях данной отрасли и устарелость используемых сейчас технологий. На основе проведенных исследований сформированы рекомендации по развитию современного рынка жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, рынок жилищно-коммунальных услуг.

TENDENCIES AND PROSPECTS OF MARKET OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF UKRAINE DEVELOPMENT

Olga Zerova

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.*

E-mail: zero.v.doodll@yandex.ru

Received 4 April 2012, accepted 22 June 2012.

Abstract. The article considers the nature of housing and communal services, investigate the status and features of the functioning of the market for housing and communal services, trends and prospects for its development. It is proved that the study of markets should be done in the context of individual markets (housing and communal services enterprises), rather than as a whole at the regional level, district and city. Identifies key challenges of the domestic market housing and communal services, which include inadequate regulatory framework, inefficient system of enterprise management utilities, failure of infrastructure capacity requirements of consumers, high levels of depreciation of fixed assets in enterprises of the industry and the obsolescence of technologies that are now used. Based on these studies generated recommendations for the development of the market for housing and communal services.

Key words: dwelling-municipal services, housing and communal services, the market of housing and communal services.

Вступ

Житлово-комунальне господарство є однією з найважливіших та пріоритетних сфер господарського комплексу України, яка забезпечує його життєдіяльність та значно впливає на його розвиток. Підприємства системи житлово-комунального господарства забезпечують процес реалізації суспільних і особистих потреб населення шляхом надання житлово-комунальних послуг в межах ринку житлово-комунальних послуг. Сучасний стан ринку житлово-комунальних послуг характеризується наявністю організаційних проблем процесу його функціонування, тому реформування житлово-комунального господарства, важливої соціальної галузі, яка забезпечує населення, підприємства та організації необхідними першочерговими послугами у прийнятних умовах життєдіяльності, зумовлює пошук альтернативних шляхів його розвитку, здійснення якого є неможливим без встановлення і урахування особливостей житлово-комунальних послуг.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Розвиток підприємств житлово-комунального господарства визначається загальноекономічною

ситуацією в країні, зокрема ситуацією на ринку житлово-комунальних послуг. Ринок житлово-комунальних послуг є невід'ємною складовою ринкової системи господарювання. Значний науковий внесок у дослідження проблем функціонування ринків послуг, зокрема житлово-комунальних, зробили такі вітчизняні та зарубіжні вчені: М. В. Вачевський, Н. О. Гура [1], Р. Джадд, Т. М. Качала [4], Н. С. Косар, Ф. Котлер [5], О. В. Пащук [9], В. П. Полуянов [10], Л. Ф. Романенко, В. Г. Скотний [12], У. Стентон, Л. В. Ткаченко [13].

Так, У. Стентон і Р. Джадд зробили перші спроби класифікації послуг. Л. Шостак, Е. Сессер, А. Олсен і Д. Вікофф розглядають зміст співвідношення фізичних товарів і послуг у складі продуктових пропозицій. Шостак вводить спектральну шкалу послуг, а також пропонує молекулярну модель, що описує склад і взаємозв'язок відчутних і нематеріальних елементів послуги. Ф. Котлер виділив особливості послуги як товару: неосяжність, невіддаленість від джерела, непостійність якості та нездатність до збереження [5]. Л. В. Ткаченко та О. В. Пащук досліджують особливості ринку послуг, попиту та пропозиції на цьому ринку, зміст і застосування маркетингу послуг. М. В. Вачевський та В. Г. Скот-

ний характеризують сферу послуг у системі громадського харчування, готелях, некомерційній діяльності, рекреаційній індустрії та напрями розвитку маркетингу в цій сфері, Н. С. Косар, Л. Ф. Романенко розглядають характеристики, притаманні банківським послугам. Особливості діяльності підприємств, що надають житлово-комунальні послуги, роль житлово-комунального господарства в економіці розкрито Н. О. Гурою, Т. М. Качалою, В. П. Полуяновим.

Таким чином, понятійні питання у сфері послуг виникли давно і знайшли своє відображення у працях багатьох вчених, але саме житлово-комунальним послугам приділяється недостатньо уваги.

Мета статті

Виходячи з вищенаведеного, метою статті є визначення поняття та особливостей функціонування ринку житлово-комунальних послуг, дослідження тенденцій і перспектив його розвитку.

Виклад основного матеріалу

Згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги» [11] житлово-комунальні послуги є результатом господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилых приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил. Тобто під послугами житлово-комунального господарства треба розуміти результат діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, пов'язаний із задоволенням конкретної матеріально-побутової потреби індивідуального замовника у прийнятних умовах життєдіяльності. Замовником в такому разі є населення, яке проживає або працює у приміщеннях, будівлях і спорудах. Споживачів житлово-комунальних послуг поділяють на фізичних і юридичних осіб, в залежності від чого змінюються тарифи на послуги, що надаються їм підприємствами ЖКГ. Виконавцями житлово-комунальних послуг є суб'єкти підприємницької діяльності, які надають житлово-комунальні послуги замовникам.

Житлово-комунальні послуги надаються в межах відповідних ринків. В науковій літературі під ринком житлово-комунальних послуг розу-

міють сферу суспільно-економічних відносин щодо просування житлово-комунальних послуг від виробників до споживачів [9].

Для вирішення існуючих проблем функціонування та реформування діяльності у сфері послуг житлово-комунального господарства необхідно встановити особливості функціонування відповідного ринку.

Якщо розглядати ЖКГ як одну з систем у господарському комплексі держави, йому притаманні певні особливості, які відрізняють його від інших систем. В сучасних умовах основними особливостями функціонування підприємств житлово-комунального господарства є:

- різноманітність форм власності підприємств, що експлуатують системи водопостачання, водовідведення, тепло- і газопостачання;
- обмеженість прав власності відносно основних засобів (основні інженерні комунікації знаходяться в комунальній або загальнодержавній власності і для них форма власності не може бути змінена);
- право встановлення цін на послуги, що надаються, належить органам державної влади;
- несумісність функціональної та адміністративної підпорядкованості (незалежно від форм власності підприємства функціонально підпорядковані відповідним галузевим органам, а адміністративно несуть підпорядкованість через органи державного управління);
- нееластичний попит на послуги, що надаються (технічна побудова інженерних комунікацій при відсутності в більшості випадків відповідних приладів обліку робить попит на послуги підприємств житлово-комунального господарства практично незалежним від діючої системи цін і тарифів);
- функціонування в умовах постійного зростання цін на енергоносії і матеріальні ресурси, що складають велику частину собівартості послуг;
- монополістичний характер ринку житлово-комунальних послуг;
- сезонність споживання різних видів житлово-комунальних послуг (газопостачання і централізоване опалювання — обсяг споживання збільшується починаючи з жовтня і закінчуючи травнем, найбільший пік спостерігається в січні; водопостачання і водовідведення — більший обсяг споживання в літній період;

утримання будинків і вивіз побутових відходів — протягом року особливо не змінюється).

Щодо ринку послуг мережного господарства різних територіальних рівнів, то, окрім технологічних особливостей, які обумовлюють розвиток монополізму на ринках, існують і соціальні властивості комунальних послуг: унікальний характер споживання комунальних послуг, який не дозволяє споживачам відмовитися від споживання послуг при підвищенні ціни на неї або інакше поводитися при зниженні ціни; доступність послуг споживачам у будь-який час, коли у них виникає потреба (властивість безперервності та надійності надання комунальних послуг); необхідність повного задоволення потреби в послугі, що є одним з важливих показників якості комунального обслуговування та рівня комфортності життя населення.

Особливістю ЖКГ є те, що воно являє собою систему різнорівневих та взаємодіючих між собою елементів: обласні (регіональні) ЖКГ, адміністративних районів, міст, населених пунктів міського типу, сіл. Тому і ринки послуг ЖКГ виділяють регіональні, адміністративних районів, міські та сільські. Так, під регіональним (районним, міським) ринком житлово-комунальних послуг розуміють просторову сукупність різних ринків житлово-комунальних послуг, кожен з яких являє собою сукупність соціально-економічних відносин між суб'єктами й державою з приводу купівлі-продажу цих послуг на території регіону (району, міста) відповідно до специфічних форм дії ринкових законів.

Вважаємо, що цей ринок можна поділити за технологічною ознакою — на ринки послуг житлового та комунального господарства, останній у свою чергу поділяється на ринки послуг мережного господарства (газо-, тепло-, водопостачання та водовідведення, вивіз побутових відходів) та господарства упорядкування (утримання будинків і споруд та прибудинкових територій). Ринок житлових послуг за основними видами діяльності можна розділити на два види: управління житловим фондом та безпосередньо технічна експлуатація житлового фонду. Саме в розрізі окремих ринків, а не в цілому на рівні регіону, району, міста, потрібно проводити дослідження розвитку ринків.

Чинниками, що є визначальними для розвитку ринку послуг ЖКГ в країні та, як наслідок, в регіоні є:

1. Формування ефективної тарифної політики.
2. Покращення стану основних фондів ЖКГ.
3. Організація ефективного управління.

У сфері ЖКГ України зайнято 5 % працездатного населення країни, які обслуговують близько 25 % основних фондів держави. Понад 14,2 тис. спеціалізованих підприємств та організацій різних форм власності надають споживачам 40 видів житлово-комунальних послуг.

Житлово-комунальне господарство Донецької області — це майже 650 підприємств, з яких 105 — недержавної форми власності, чисельність працівників складає біля 60 тисяч. На обслуговуванні 50,2 млн м² житла комунальної форми власності, 20,1 тис. км водопровідних та 7,0 тис. км каналізаційних мереж, 3,6 тис. км (в двотрубному обчисленні) теплових мереж, 2 013 котелень, 427 од. водопровідних та 297 од. каналізаційних насосних станцій, 59 од. каналізаційних очисних споруд.

Офіційні статистичні дані Державної служби статистики свідчать про те, що підприємства ЖКГ України у 2004–2011 рр. працюють збитково (рис. 1).

Вартість житлово-комунальних послуг для населення України невинно зростає. На сучасному етапі середньостатистична українська сім'я витрачає на оплату житлово-комунальних послуг приблизно шосту частину свого доходу, а в деяких регіонах (Волинська, Чернівецька, Чернігів-

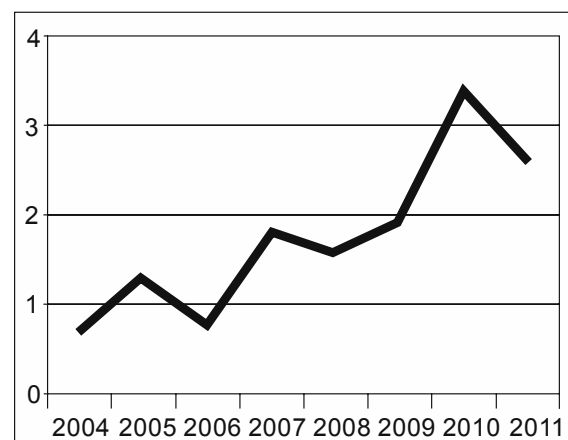


Рисунок 1. Динаміка збитків житлово-комунального господарства України, млрд грн.

ська, Тернопільська області) – п'яту частину (табл. 1). Найбільший рівень вартості послуг спостерігається у Запорізькій, Київській, Черкаській, Кіровоградській та Донецькій областях. Підвищення вартості послуг спричинено об'єктивни-

ми обставинами: підвищення цін на енергоносії, неефективність споживання енергоресурсів, гострий дефіцит фінансових ресурсів, що не дає підприємствам змоги вчасно реконструювати і вдосконалювати системи, переважна частина

Таблиця 1. Порівняльний аналіз тарифів ЖКГ і середньої заробітної плати в Україні станом на 01.01.2011 р.*

Регіон	Середня заробітна плата, грн.	Тарифи на послуги водовідведення, грн. на одну особу в місяць	Тарифи на послуги водопостачання, грн. на одну особу в місяць	Тарифи на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій, грн. за 1 м ²	Тарифи на послуги теплопостачання, грн. за 1 м ²
м. Київ	4012	7,62	9,85	2,63	3,10 або 2,91
Донецька	3063	16,75	24,60	1,83	6,96 (сезонний)
Дніпропетровська	2790	17,06	28,64	1,16	6,73 (сезонний)
Київська	2761	39,94	25,39	2,06	1,00/4,99
Луганська	2742	18,44	26,03	1,2	1,43/4,70
Запорізька	2607	25,23	51,70	1,27	1,02/4,50
Полтавська	2481	15,88	28,25	0,58	3,04 (єдиний)
м. Севастополь	2476	17,81	28,54	1,20	1,662/2,606
Миколаївська	2448	16,67	19,66	1,28	1,30/5,6
Харківська	2407	11,46	25,17	1,10	1,13/6,4
Одеська	2387	12,08	23,43	1,32	1,67/3,37
Автономна Республіка Крим	2295	9,25	35,77	1,36	3,28 (єдиний)
Львівська	2244	15,89	36,77	1,25	1,301/179,71
Івано-Франківська	2213	16,53	25,27	0,63	1,70/161,95
Рівненська	2211	16,26	11,20	1,18	6,77 (сезонний)
Сумська	2177	19,28	22,89	1,23	0,89/5,30
Черкаська	2155	14,40	20,43	2,342	1,25/4,20
Кіровоградська	2114	27,28	40,10	0,82	7,51 (сезонний)
Хмельницька	2075	19,35	21,17	0,82	1,29/3,90
Вінницька	2074	9,18	12,96	1,09	1,48/4,80
Житомирська	2071	16,60	13,50	1,51	1,06/5,20
Закарпатська	2069	14,82	24,24	0,96	централізоване теплопостачання відсутнє
Волинська	1994	19,72	13,15	1,12	2,36/4,40
Чернівецька	1985	11,64	27,78	0,952	1,21/4,05
Чернігівська	1974	20,90	23,63	1,039	3,26 (єдиний)
Херсонська	1970	25,76	23,13	0,89	7,09 (сезонний)
Тернопільська	1871	24,28	11,08	1,20	6,19 (без урахування теплового навантаження)

* Складено автором за матеріалами офіційних даних Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (www.djkg.gov.ua).

яких перебуває в аварійному стані, борги споживачів.

Однією з проблем ЖКГ є несплата споживачів за надані послуги. За підсумками 2011 р. обсяг сплачених житлово-комунальних послуг склав 35,8 млрд грн. (97,8 % нарахованих за цей період сум). Серед регіонів найвищий рівень оплати за житлово-комунальні послуги спостерігався у Одеській, Закарпатській, Львівській та Хмельницькій областях, найнижчий – у Автономній Республіці Крим, Дніпропетровській і Луганській областях (від 94,1 до 95,3 %).

Одним із чинників, що впливає на ринок послуг ЖКГ є стан основних фондів, значна частина яких належить житловій сфері. Фонд житла в Україні складає 10,9 млн будинків загальною площею 1 072,2 млн м², у тому числі у комунальній власності знаходиться 260,6 тис. будинків, що складає 9,8 % всього фонду житла. Забезпеченість у середньому по Україні міського мешканця житлом складає 21,6 м² загальної площі, сільського 25,1 м². Характеристику фонду житла України наведемо у таблиці 2.

Треба відмітити, що значна частина фонду житла знаходиться в незадовільному технічному стану. До категорії аварійних будинків в Україні віднесено 55,2 тис. будинків загальною площею 4,64 млн м², тобто майже 1 % фонду житла, де постійно проживає 167,4 тис. мешканців.

Житло Донецької області теж знаходиться в тяжкому стані: 61 % житлових будинків було введено в експлуатацію у 1951–1990 роках. Щорічне обстеження житлового фонду показало, що його фізична зношеність до 40 % це – 21,2 % будинків, (або 49,1 % їх загальної площі). Решта

будинків, а це біля 80 %, потребують ремонту, з яких 22 % – невідкладного капітального.

Дуже гострими на сучасному етапі є проблеми ліфтового господарства. Так, за даними Державного комітету статистики України ліфтове господарство України нараховує 86,2 тис. ліфтів, з них 30 % мають термін експлуатації 25 та більше років. У найбільш скрутному стані знаходиться ліфтове господарство Полтавської області, АР Крим, Дніпропетровської, Луганської, Донецької, Харківської та Херсонської областей.

В Донецькій області із 9 735 ліфтів – 4 434 ліфти відпрацювали нормативний термін експлуатації (45,5 %). Крім цього непрацюючі з різних причин 658 ліфтів потребують капітального ремонту.

Одним з головних напрямків реформування житлово-комунального господарства і альтернативних форм утримання житла є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Вивчення практики функціонування ОСББ доводить, що створення таких об'єднань більш повною мірою забезпечує реалізацію мешканцями будинків своїх майнових прав, надає їм можливість реально впливати на ефективність утримання та обслуговування житла, а також в цілому на якість надання житлово-комунальних послуг.

В Україні процес створення ОСББ має дуже повільні темпи розвитку, але спостерігається позитивна динаміка (рис. 2).

Станом на 2010 р. в державі функціонує 11 222 ОСББ, які самостійно утримують відповідні будинки, що становить 14,5 % від кількості багатоповерхових будинків в Україні етажністю 5 поверхів і вище.

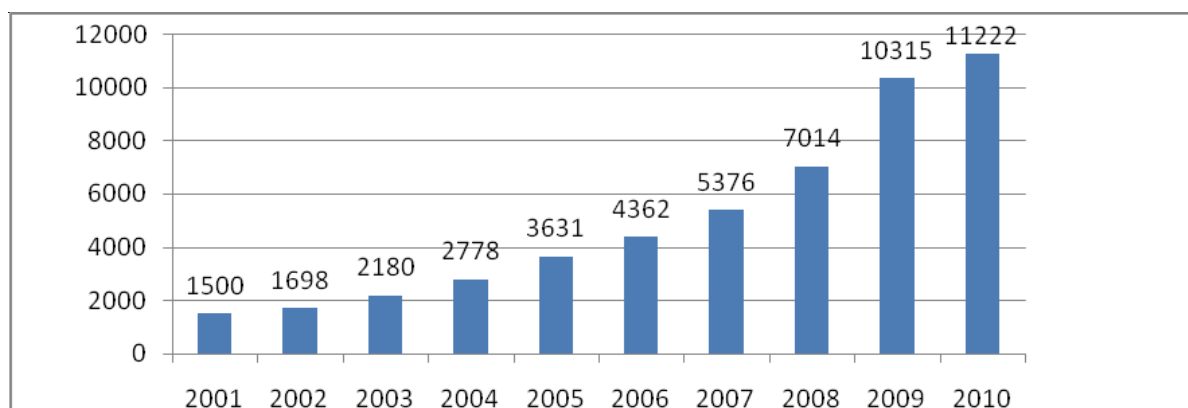


Рисунок 2. Динаміка кількості ОСББ в Україні.

Таблиця 2. Характеристика фонду житла України та Донецької області *

Показники	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Фонд житла, млн м ²	Україна					
	1040,0	1046,4	1049,2	1057,6	1066,6	1072,
	Донецька область					
	95,464	98,614	100,252	100,657	100,846	100,9
% до попереднього року	Україна					
	-	100,62	100,27	100,80	100,85	100,5
	Донецька область					
	-	103,30	101,66	100,40	100,19	100,0
В середньому на 1 мешканця, м ²	Україна					
	21,8	22,0	22,2	22,5	22,8	23,0
	Донецька область					
	18,4	20,2	21,5	22,0	22,3	22,4
Міський фонд житла, млн м ²	Україна					
	664,9	669,9	672,0	678,4	684,5	689,5
	Донецька область					
	85,443	88,251	89,771	90,090	90,275	90,38
% до попереднього року	Україна					
	-	100,75	100,31	100,95	100,90	100,7
	Донецька область					
	-	103,29	101,72	100,35	100,21	100,1
В середньому на 1 міського мешканця, м ²	Україна					
	20,6	20,8	20,9	21,1	21,4	21,6
	Донецька область					
	18,3	20,1	21,4	21,8	22,0	22,2
Сільський фонд житла, млн м ²	Україна					
	375,1	376,5	377,2	379,2	382,1	384,7
	Донецька область					
	10,021	10,363	10,481	10,567	10,571	10,55
% до попереднього року	Україна					
	-	100,37	100,19	100,53	100,76	100,6
	Донецька область					
	-	103,41	101,14	100,82	100,04	99,81
В середньому на 1 сільського мешканця, м ²	Україна					
	24,5	24,6	24,7	24,8	24,9	25,1
	Донецька область					
	19,8	21,3	23,2	24,1	24,5	24,7

* Складено за даними Державного комітету статистики України (www.ukrstat.gov.ua).

Найбільш активно процес створення ОСББ відбувається в Донецькій області, де на даний час функціонує 2 026 таких об'єднань (ними обслуговується 2 287 житлових будинків загальною площею 6,6 млн м²), у т. ч. створено у 2010 році – 94, Дніпропетровській (відповідно 638/90) та Львівській (761/57) областях. В той же час найбільш низькі показники створення ОСББ відмічаються в Кіровоградській, Київській, Сумській, Житомирській та Харківській областях.

Що стосується централізованого теплопостачання, водопостачання та водовідведення, ці підприємства належать до сфери природних монополій, що закріплено Законом України «Про природні монополії». Природна монополія розглядається як стан товарного ринку, при якому задоволення попиту на цьому ринку є найбільш ефективним за умови відсутності конкуренції внаслідок технологічних особливостей виробництва, а споживання товарів, або послуг, вироблених суб'єктами природних монополій, не може бути замінено іншими товарами або послугами.

В Україні ринки природних монополій складають найбільш чисельну групу в системі монополізованих товарних ринків (34,6 % від загальної кількості), з них основну групу формують ринки централізованих систем тепло-, водопостачання та водовідведення. На ці ринки припадає 84 % усіх ринків природних монополій або 25 % усіх монополізованих товарних ринків.

На сучасному етапі централізованими системами водопостачання забезпечені усі міста України, 769 селищ міського типу, що складає 86,9 % їх загальної кількості, 6 298 сільських населених пунктів, що складає 22,1 % загальної кількості, централізованими системами водовідведення 97,2 % міст, 61,2 % селищ міського типу та 2,6 % сільських населених пунктів. На підприємствах теплопостачання експлуатуються більше 26 тис. котельних, загальний технічний стан обладнання яких є критичним. У незадовільному стані знаходяться водопровідні, каналізаційні та теплові мережі. Так, повністю зношені або перебувають в аварійному стані майже 30 % водопровідних і більше 25 % каналізаційних мереж, 25 % водопровідних очисних споруд, 20 % насосних станцій. На підприємствах комунальної теплоенергетики 24 % котлів експлуатується понад 20 років, близько 30 % теплових мереж і теплових

пунктів перебувають в аварійному стані. Населення 102 населених пунктів України отримує воду за графіками. Вода з відхиленням від нормативних вимог надається у 261 населеному пункті. Кредиторська заборгованість і на кінець року (комунальної форми власності) складає 3 782 144 тис. грн., дебіторська – 3 983 823 тис. грн., з неї населення – 1 700,0 тис. грн.

У Донецькій області 31 % водопровідних та 40,1 % каналізаційних мереж знаходяться в аварійному стані, 60 % водопровідних і каналізаційних насосних станцій зі строком експлуатації понад 30 років і потребують реконструкції, понад 50 % очисних споруд також потребують реконструкції.

Одним із напрямків покращення надання послуг з водопостачання є впровадження приладів обліку споживання води на інженерних вводах багатоквартирних житлових будинків та індивідуальних (квартири, приватне житло).

Станом на 01.01.2010 водолічильниками оснащено 10 613 житлових будинків (30,7 % від загальної кількості будинків з централізованим водопостачанням) та 794 448 квартир (75,3 %).

З 3 745-ти котлів, встановлених на діючих котельнях, біля 2 тисяч мають ККД менш 90 відсотків, з них 1 000 котлів – з терміном експлуатації понад 20 років і вимагають заміни, більш 1,0 тис. км теплових мереж – у ветхому та аварійному стані.

Технічний стан повністю відбивається і в економічних показниках діяльності комунальних підприємств, динаміка яких представлена у табл. 3.

Висновки

Таким чином, можна виділити наступні ключові проблеми вітчизняного ринку житлово-комунальних послуг: недосконалість нормативно-правової регуляції діяльності підприємств цієї сфери, що призводить до високого рівня монополізації серед цих підприємств, результатом чого є низький рівень якості послуг, що надаються; високий рівень регіональної диференціації стану забезпеченості надання житлово-комунальних послуг, причиною чого є неефективна система управління; невідповідність наявних інфраструктурних потужностей вимогам і бажанням споживачів послуг, що обумовлено високим рівнем

Таблиця 3. Динаміка основних економічних показників діяльності підприємств комунального господарства у 2004–2010 рр.

ПОКАЗНИКИ	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Централізоване теплопостачання							
Обсяги, млн Гкал	52,8	52,4	68,1	68,3	81,7	90,7	97,8
Витрати, млн грн.	3 861,1	3 216,0	3 160,7	3 212,8	4 056,0	4 135,6	4 436,1
Відшкодування витрат тарифом, %	84,1	82,9	84,8	84,2	84,5	84,8	84,9
Водопостачання							
Обсяги, млн м ³	2 910,5	3 128,3	2 859,5	2 837,0	2 954,2	3 000,0	2 958,4
Витрати, млн грн.	2 124,6	1 518,6	1 580,5	1 713,0	1 954,3	2 074,1	2 050,8
Відшкодування витрат тарифом, %	91,1	97,8	92,1	87,5	86,0	88,7	89,0
Водовідведення							
Обсяги, млн м ³	2 069,7	2 713,1	2 498,7	2 305,6	2 760,1	2 895,0	2 880,0
Витрати, млн грн.	1 110,0	723,0	807,5	889,7	967,2	998,3	999,8
Відшкодування витрат тарифом, %	94,6	105,2	95,8	92,2	95,1	96,0	96,4

зносу основних фондів на підприємствах цієї галузі та застарілістю використовуваних технологій, яка призводить до великих втрат (води, теплової енергії та ін.). Значно впливає на платоспроможний попит споживачів на високо-

якісні послуги та фінансовий стан ринку житлово-комунальних послуг низький рівень доходів населення України та недостатність фінансових ресурсів для технологічного переоснащення підприємств учасників ринку.

Література

1. Гура, Н. Облік цільового фінансування на підприємствах житлово-комунального господарства [Текст] / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. – 2004. – № 2. – С. 45–50.
2. Дымченко, Е. В. Инновационная компонента формирования совокупного потенциала жилищно-коммунальных предприятий [Текст] / Е. В. Дымченко, П. Т. Бубенко, В. Н. Тюрина // Бизнес Информ. – 2008. – № 5. – С. 5–9.
3. Житлово-комунальні послуги в Україні: нормативно-правове регулювання [Текст] / Упоряд. О. М. Роїна. – К. : ВД «Скіф», 2008. – 565 с.
4. Качала, Т. М. Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу [Текст]: Монографія / Т. М. Качала. – К. : Наукова думка, 2008. – 415 с.
5. Котлер, Ф. Маркетинговий менеджмент [Текст] = Marketing Management : підручник / Ф. Котлер, К. Келлер, [А. Ф. Павленко та ін.; наук. ред. Т. В. Співаковська]. – К. : Хімджест, 2008. – 718 с.
6. Коломієць, В. В. Соціально-економічні основи функціонування ринку житла в регіонах України [Текст] / В. В. Коломієць, А. А. Муренко, А. Є. Ходирева // Зб. наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. – Черкаси : ЧДТУ, 2005. – Вип. 15. – С. 54–57.

References

1. Gura, N. Accounts of total financing facility at housing and utility services companies. In: *Business accounting and audit*, 2004, No. 2, p. 45–50. (in Ukrainian)
2. Dymchenko, E. V.; Bubenko, P. T.; Tiurina, V. N. Innovating element of complex potential function of housing and utility services companies. In: *Business Inform*, 2008, No. 5, p. 5–9. (in Russian)
3. Housing and utilities services in Ukraine: normative legal regulation. Kyiv: Skif, 2008. 565 p. (in Ukrainian)
4. Kachala, T. M. Housing and communal services in the system of city complex. Monograph. Kyiv: Scientific opinion, 2008. 415 p. (in Ukrainian)
5. Kotler, Philip; Keller, Kevin. Marketing Management. Kyiv: Himdzhest, 2008. 718 p. (in Ukrainian)
6. Kolomiets, V. V.; Murenko, A. A.; Hodyreva, A. E. Social and economic basis of function of housing market of Ukrainian regions. In: *Edited volume, Cherkassy State University of Technology. Series: Economics*. Cherkassy: ChSTU, 2005, Issue 15, p. 54–57. (in Ukrainian)
7. Melnyk, S. M. Factors of formation of competitive environment at the produce market. In: *Vestnik, Lviv State Financial Academy: Edited volume. Series: Economics*. 2005, No. 7, p. 189–195. (in Ukrainian)
8. Pismachenko, L. M. State management in the field of housing and utilities sector: problems and ways

7. Мельник, С. М. Фактори формування конкурентного середовища на товарних ринках [Текст] / С. М. Мельник // Вісник Львівської державної фінансової академії : зб. наукових статей. Серія: Економічні науки. – 2005. – № 7. – С. 189–195.
8. Пісьмаченко, Л. М. Державне управління у галузі житлового і комунального господарства: проблеми та шляхи їх вирішення [Текст] / Л. М. Пісьмаченко // Економіка та держава. – 2008. – № 4. – С. 74–75.
9. Пащук, О. В. Маркетинг послуг [Текст] : підручник / О. В. Пащук. – К. : Вища школа, 2006. – 389 с.
10. Полуянов, В. П. Организационно-экономический механизм эффективного функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства [Текст] : Монография / В. П. Полуянов; НАН Украины, Институт экономики промышленности. – Донецк : [б. и.], 2004. – 220 с.
11. Про житлово-комунальні послуги [Текст] : Закон України від 24 червня 2004 р. № 1875IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 47. – С. 514.
12. Скотний, В. Г. Маркетинг для менеджера [Текст] / В. Г. Скотний, М. В. Вачевський, М. І. Долішній. – Стрий : Просвіта, 2003. – 139 с.
13. Ткаченко, Л. В. Маркетинг послуг [Текст] : підручник / Л. В. Ткаченко. – Київ : Центр навчальної літератури, 2003. – 192 с.
- of their solutions. In: *Economy and State*, 2008, No. 4, p. 74–75. (in Ukrainian)
9. Pashchuk, O. V. Service marketing. Textbook. Kyiv: High School, 2006. 389 p. (in Ukrainian)
10. Poluianov, V. P. Organizational and economic mechanism of efficient functioning of enterprises of housing and communal services. Monograph. Donetsk: [s. n.], 2004. 220 p. (in Russian)
11. Law of Ukraine No. 1875IV dated back to June, 24, 2004. "Housing and communal services". In: *Register of the Parliament of Ukraine*, 2004, No. 47, p. 514. (in Ukrainian)
12. Skotnii, V. G.; Vachevskii, M. V.; Dolishnii, M. I. Marketing for manager. Striy: Education, 2003. 139 p. (in Ukrainian)
13. Tkachenko, L. V. Service marketing. Textbook. Kyiv: Center of educational literature, 2003. 192 p. (in Ukrainian)

Зєрова Ольга Миколаївна – асистент кафедри економічної теорії та фінансів Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Науковий напрямок: фінансова діяльність підприємств житлово-комунального комплексу, фінансове управління житлово-комунальним господарством.

Зєрова Ольга Николаевна – ассистент кафедры экономической теории и финансов Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: финансовая деятельность предприятий жилищно-коммунального комплекса, финансовое управление жилищно-коммунальным хозяйством.

Olga Zerova – assistant Economic Theory and Finance Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: financial activities of enterprises of housing and communal complex, financial management, housing and communal services.