



МЕХАНІЗМИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ РОБОТИ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ МІСТ

О. О. Сухіна

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

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Отримана 17 жовтня 2012, прийнята 26 жовтня 2012.

Анотація. У статті представлені механізми підвищення ефективності роботи з обслуговування житлового фонду міст через призму стимулювання розвитку конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг. Здійснено оцінку стандартів Євросоюзу до забезпечення комфортного середовища мешканців міст, проведено порівняльну оцінку системи житлово-комунального господарства європейських країн та України і механізмів їх державної підтримки. Визначено регіональні особливості функціонування ЖКГ країн-членів ЄС, які можна адаптувати до вітчизняних умов господарювання. Проведено аналіз надання житлово-комунальних послуг підприємствами та організаціями різних форм власності в зарубіжних країнах з метою виявлення можливостей розвитку конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг в Україні. Як висновок обґрунтовані функції регіональних органів влади щодо регулювання діяльності підприємств житлово-комунального господарства та методів впливу регіональних органів влади на ринок житлово-комунальних послуг.

Ключові слова: ринок житлово-комунальних послуг, житлово-комунальне господарство, керуючі компанії, житловий фонд.

МЕХАНИЗМЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДОВ

А. А. Сухина

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

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Получена 17 октября 2012, принята 26 октября 2012.

Аннотация. В работе представлены механизмы повышения эффективности работы по обслуживанию жилищного фонда городов через призму стимулирования развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг. Осуществлена оценка стандартам Евросоюза к обеспечению комфортной среды горожан, проведена сравнительная оценка системы жилищно-коммунального хозяйства европейских стран и Украины и механизмов их государственной поддержки. В статье определены региональные особенности функционирования ЖКХ стран-членов ЕС, которые можно адаптировать к отечественным условиям хозяйствования хозяйства. Проведен анализ предоставления жилищно-коммунальных услуг предприятиями и организациями различных форм собственности в зарубежных странах с целью выявления возможностей развития конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг в Украине. Как вывод обоснованные функции региональных органов власти относительно регулирования деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства и методов воздействия региональных органов власти на рынок жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: рынок жилищно-коммунальных услуг, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющие компании, жилой фонд.

MECHANISMS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF MAINTENANCE OF THE HOUSING STOCK OF THE CITY

Oleksii Suhina

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.
E-mail: manage_nasa@mail.ru*

Received 17 October 2012, accepted 26 October 2012.

Abstract. This paper presents the mechanisms to improve the efficiency of maintenance of the housing stock of the city through the lens of stimulating the development of competition in the market for housing and communal services. The estimation of the EU standards to ensure a comfortable environment of citizens, a comparative assessment of the housing and communal services of Ukraine and European countries, and mechanisms of state support. In the article the regional characteristics of the functioning of utilities EU Member States, which can be adapted to domestic economic conditions management. The analysis of housing and communal services enterprises and organizations of various forms of ownership in foreign countries in order to identify opportunities for the development of competition in the market for housing and communal services in Ukraine. As a conclusion based functions of the regional authorities on the regulation of activity of the enterprises of housing and communal services and methods of influence of regional authorities in the market for housing and communal services.

Keywords: market housing services, housing and communal services, management companies, housing.

Постановка проблеми

Конкурентне середовище на ринку житлово-комунальних послуг досі не сформовано. Власне, тому постає необхідність у дослідженні особливостей цього ринку та виявлення факторів, що стримують розвиток конкурентних відносин на ньому. Адже сфера діяльності природних монополій, приватних та державних підприємств, які надають послуги загальнодержавного характеру (переважно це комунальні послуги) – це той вектор, де конкурентне законодавство Європейського Союзу (ЄС) широко розвивалося і значно вплинуло на конкурентну політику країн-членів.

Євросоюз встановив відповідні стандарти, за якими повинні надаватися житлово-комунальні послуги населенню країн, які входять до його складу. Тож, оскільки Україна в прагне приєднатися до ЄС, межує з окремими його країнами, вивчення та аналіз досвіду країн Західної Європи сприятиме кращому розумінню перспектив міжрегіонального та транскордонного співробітництва, а також розробці та реалізації системи заходів, які б привели ЖКГ України у відповідність до вимог ЄС.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

В економічній теорії, незважаючи на чималу кількість праць, направлених на дослідження особливостей конкуренції та формування конкурентного середовища на ринках [1; с. 24–28], ще досі не створено завершеної концепції формування конкурентного середовища в умовах інверсійного становлення ринкової економіки, особливо у сферах дії природних монополій.

Так, сьогодні існують суперечності в поглядах науковців щодо формування конкурентного середовища в такій монополізованій сфері економіки України, як житлово-комунальне господарство (ЖКГ). Одні автори – І. Г. Мельник, Ф. Г. Тагі-Заде, Д. А. Ярошевський, Н. А. Ряховська, О. С. Пчелінцев, М. М. Мінченко [2, с. 248–262], підкреслюючи унікальність ЖКГ, виключають в ньому можливість розвитку конкуренції між підприємствами різних форм. На їхню думку, розвиток конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг (РЖКП) рівнозначний прокладанню декількох паралельних водопроводів, трамвайних та тролейбусних ліній. При цьому, підхід щодо природного характеру монополізму в ряді

секторів ЖКГ неправомірно поширюється на всю сферу в цілому, що призводить до неприйняття демонополізації як такої.

Однак погоджуємося з поглядами інших науковців – Р. Августина, А. Бабак, В. Базилевича, Г. Філюк, І. Бичковського, В. Полуянова, А. Рибалки, В. Симоненко, В. Студінського, І. Ступіна, Л. Чернишова, які стверджують про доцільність розвитку конкуренції на РЖКП при наданні окремих видів послуг. Проте результатом попередніх десяти років реформування ЖКГ є підвищення тарифів на житлово-комунальні послуги в усіх регіонах країни без аналогічного покращення якості самих послуг.

Мета дослідження

Виходячи з поставленої проблеми метою дослідження є узагальнення зарубіжного досвіду в сфері підвищення ефективності обслуговування житлового фонду за такими напрямками:

- визначення регіональних особливостей функціонування ЖКГ країн-членів ЄС, які можна адаптувати до вітчизняних умов господарювання господарства;
- аналіз надання житлово-комунальних послуг підприємствами та організаціями різних форм власності в зарубіжних країнах з метою виявлення можливостей розвитку конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг в Україні;
- визначення функцій регіональних органів влади щодо регулювання діяльності підприємств ЖКГ та методів впливу регіональних органів влади на РЖКП [3, с. 397–400].

Основні результати дослідження

Порівняння особливостей функціонування ЖКГ країн-членів ЄС та України (табл. 1) показує, що:

- 1) держава на РЖКП країн-членів Європейського Союзу проводить політику активного регулювання діяльності підприємств, які надають житлово-комунальні послуги, здійснюючи управління ЖКГ на рівні регіонів та забезпечуючи зменшення регіональних диспропорцій в соціальному розвитку регіонів на державному рівні, що на сьогодні є пріоритетним завданням розвитку регіонів України;

- 2) одним з фінансових джерел покращення функціонування ЖКГ є приватизація, в результаті якої значно збільшується участь приватних власників у фінансуванні, проектуванні, будівництві та експлуатації державних підприємств. Тобто, прихід в Україні приватного власника на РЖКП є одним із шляхів вирішення проблеми фінансування житлово-комунального господарства регіонів країни;

- 3) ступінь залучення приватного бізнесу до надання житлово-комунальних послуг, а відповідно і форма приватизації, можуть бути різними залежно від специфіки ЖКГ та особливостей місцевих умов господарювання. Це можуть бути підприємства комунальної власності, які керуються виконавчими органами міського самоуправління або передані в довірче управління приватним фірмам. Ці підприємства також можуть бути продані повністю або частково приватним чи акціонерним компаніям.

- 4) незалежно від форми власності підприємств та організацій, які надають житлово-комунальні послуги, місцеві органи влади, як регулюючий орган, відповідають за якість та своєчасність отриманих послуг. Регіональні органи влади, регулюючи ринок житлово-комунальних підприємств, слідкують за дотриманням загальних принципів та правил поведінки усіх суб'єктів на ринку;

- 5) незважаючи на активний розвиток ринкових відносин в ЖКГ, жителі країн-членів ЄС не сплачують стовідсоткової вартості отриманих житлово-комунальних послуг.

Отже, досвід функціонування ЖКГ зарубіжних країн може бути корисним для України з точки зору збільшення конкуренції та зменшення влади монополій на ринку житлово-комунальних послуг, оскільки сучасний розвиток комунальної форми власності в Україні та зміцнення матеріальної і фінансової основи місцевого самоврядування можна розглядати як стримуючий фактор, адже комунальні за формою власності підприємства в Україні продовжують діяти як монополійні утворення [4, с. 173; 31]. Водночас, як свідчить міжнародний досвід, процес реструктуризації цих підприємств з метою їх подальшої приватизації є тривалим процесом, оскільки пов'язано передусім з процесами

Таблиця 1. Порівняльна таблиця особливостей житлово-комунальних господарств країн-членів ЄС та України

Напря́м дослідження	Назва країни			
	Швеція	Німеччина	Польща	Україна
1	2	3	4	5
Політика держави	Держава проводить активну політику регулювання відносин на ринку житлово-комунальних послуг			Жорсткий контроль за діяльністю підприємств ЖКГ
Фінансування ЖКГ	децентралізовано			Централізовано
	Приватний капітал, бюджетне фінансування	Місцеві та регіональні кошти, приватний капітал. Кошти федерального бюджету використовуються лише на стратегічні проекти господарства	Інвестування, фінансова допомога держави, пільгове кредитування підприємств ЖКГ	
Форма власності	Приватні, АТ	Комунальні та приватні підприємства,		Державні, комунальні, унітарні підприємства
Регулювання приватних підприємств на ринку ЖКП	Регіональні та місцеві органи влади			Відсутнє
Встановлення ціни на ЖКП	Регіональними та місцевими органами влади (гмінами у Польщі) з врахуванням особливостей розвитку кожного регіону та конкурентних відносин в галузі			В кожному регіоні самостійно регіональними органами влади на основі витрат житлово-комунальних підприємств
Розмір оплати вартості ЖКП споживачами	Оплата житлово-комунальних послуг становить 10 % в структурі доходу сім'ї. Споживачі житлово-комунальних послуг не сплачують 100 % їх вартості, існує адресне субсидування споживачів.			Оплата ЖКП становить більше 20 % доходу сім'ї. Споживачі оплачують 95–99 % вартості послуг. Передбачається перехід до адресного субсидування споживачів послуг

децентралізації в Україні [5, с. 98–104]. Власне тому розгляд особливостей формування конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг в Україні з урахуванням регіональних особливостей і трансформаційних пе-

ретворень, що відбуваються сьогодні в державі, та адаптацією європейського досвіду функціонування ЖКГ в регіоні до умов господарювання вітчизняного ЖКГ, є необхідним та своєчасним.

Вважаємо, серед ринків житлово-комунальних послуг є такі, де розвиток конкуренції та формування конкурентного середовища є доцільним, тобто є конкурентні та потенційно конкурентні ринки. Для цього, зважаючи на типові ознаки конкуренції на ринку, ринок житлово-комунальних послуг розглянемо з позиції розвитку доцільності конкуренції – конкурентного середовища в перспективі.

Говорячи про формування конкурентного середовища, потрібно зауважити, що цей процес повинен регулюватися спеціальним органом влади. Проте сьогодні, з одного боку, держава як головний регулятор процесу формування конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних і суб'єкт антимонопольної політики своєю нормотворчою діяльністю найбільшою мірою охоплює ЖКГ, при цьому фактично майже нічого не роблячи для реального перетворення цього господарства.

З іншого боку, зарегульованість комунального сектора економіки, як формальна, так і реальна, на сьогодні перевищила всі допустимі межі. І на центральному, і на регіональному, і на місцевому рівнях масштаби невиправданого втручання в господарську діяльність ринкових суб'єктів починають перевищувати адаптивні властивості бізнесу, перемагати таке втручання та виживати в умовах зростаючої фінансової напруги з боку держави.

Тому виникає необхідність проведення державними органами влади перегляду процесу регулювання ринкових відносин у ЖКГ, адже пряме державне регулювання не завжди дає кращі результати, ніж вирішення проблеми «волею ринку або фірми» [6, с. 106].

Завдання державної політики в господарстві полягає не лише у зміні правової форми власності підприємств, що надають житлово-комунальні послуги, а у зміні економічного змісту власності шляхом максимального формування конкурентного середовища. Адже надання монопольного становища приватним підприємствам на ринках комунальних послуг, тобто заміна інституційного монополізму підприємницьким, не завжди завершується ефективно.

Приватизацію житлово-комунальних підприємств потрібно проводити там, де вона сприяє розвитку конкурентних відносин. У випадку існування природного монополіста на

ринку не обов'язково повністю змінювати форму власності природного об'єкта з державної на приватну, а варто шукати шляхи ефективної співпраці державної та приватної форм власності – здійснювати приватизацію та демонополізацію суб'єктів регіонального ринку житлово-комунальних послуг. Тут можливий інший різновид конкуренції – конкуренція за ринок, за право надання комунальних послуг на певній території, тобто права на монопольне становище на ринку.

Таке право можуть отримати як комунальні, державні підприємства, так і приватні підприємства.

Мова йде про державне регулювання природних локальних монополій, де необхідно створювати умови для розвитку конкуренції за право займати монопольне становище на ринку. В житловому господарстві діяльність суб'єктів господарювання повинна регулюватися ринком.

Метою державного регулювання ринків комунальних послуг – ринків водопостачання та водовідведення, тепlopостачання є встановлення справедливих цін, стимулювання ефективності діяльності комунального господарства та захист інтересів споживачів житлово-комунальних послуг.

Передумовами зміни власності в житлово-комунальному господарстві та розвитку конкурентних відносин при наданні житлово-комунальних послуг є невідповідність попиту на житлово-комунальні послуги та їх пропозиції, що виявляється у незадоволенні споживачів якістю таких послуг, невідповідність ціни та якості житлово-комунальних послуг, відсутність стимулу у власників інфраструктурних мереж до зниження собівартості житлово-комунальних послуг, неефективна система управління регіональним житлово-комунальним комплексом, що потребує пошуку напрямків вирішення цих проблем.

Пропонуємо розглянути специфіку формування та реалізації політики розвитку ринкових відносин в ЖКГ в кожній групі ринків більш детально.

Група потенційно конкурентних ринків – ринки житлових послуг. Аналітичне дослідження стану ЖКГ та передумов формування конкурентного середовища на регіональних ринках житлово-комунальних послуг показало, що на

ринку послуг житлового господарства створення конкурентного середовища залежить від ефективного розподілу функцій між власниками житлового фонду (які несуть відповідальність за утримання свого майна, визначення цілей управління та фінансування), управляючими організаціями (які будуть відповідати за планування та організацію робіт, що забезпечують реалізацію поступових цілей) та підрядними житловими організаціями (що будуть відповідати за якість виконання робіт, наданих житлових послуг, які замовила управляюча організація).

Тому основним результатом регіональної політики розвитку ринкових відносин в житловому господарстві регіону є створення умов для активізації приватної ініціативи у сфері управління та обслуговування житла. Така реформа власності та заходи з монополізації у житловому господарстві приведуть до формування двох сфер конкурентних відносин: конкуренції у сфері управління нерухомістю з метою отримання замовлення від власника житлового фонду на управління ним; конкуренція підрядних організацій з метою отримання замовлення на обслуговування житла від управляючої організації.

Для вирішення завдання розвитку ринкових в житловому господарстві, насамперед, на державному рівні потрібно створити чіткі правові механізми реалізації прав і обов'язків власників. Забезпечити умови для переходу на реальні договірні відносини у сфері управління житлом. Експлуатація та ремонт житла – це сфера відносин між власником житла та професійною управляючою компанією, діяльність якої не повинна регулюватися адміністративними методами.

На нашу думку, виокремлення функцій власника житлового фонду від господарської діяльності щодо його управління та обслуговування особливо важливо, насамперед, для комунального житлового фонду, який знаходиться у власності місцевих органів влади. Потрібно припинити існуючу практику, коли органи місцевого самоврядування виконують функції з управління житловим фондом.

В таблиці 2 наведено завдання, які повинні будуть забезпечити місцеві органи влади як власники комунального житлового фонду та управляючої організації.

Водночас пропонуємо у Цивільному кодексі передбачити такий різновид власності як власність у багатоквартирних будинках. Це

Таблиця 2. Завдання місцевих органів влади та управляючої організації

Місцеві органи влади	Управляюча організація
– дотримання нормативно-технічних вимог до утримання та використання житла та об'єктів комунальної інфраструктури;	– підтримка в належному стані та розвиток нерухомості, прийнятої на управління від власника, згідно з вимогами власника та державними стандартами якості надання житлово-комунальних послуг;
– забезпечення необхідного рівня фінансування для утримання нерухомості, що їм належить;	– забезпечення збору платежів за житлово-комунальні послуги;
– укладання договорів соціального найму, найму або оренди житлових і нежитлових приміщень у фондї, що їм належить;	– укладання договорів з вибраними на конкурсній основі підрядниками на виконання робіт та надання заданої кількості, якості та вартості послуг;
– укладання договорів з вибраною організацією на управління його житловим фондом;	– забезпечення системи контролю за виконанням договорів;
– забезпечення систематичного контролю за реалізацією договорів на виконання необхідних робіт із забезпечення збереженості житлового фонду, параметрів об'ємів та якості житлово-комунальних послуг, що ними надаються.	– вибір підрядника на виконання робіт та постачання ресурсів для надання житлових й комунальних послуг у житловому фондї, що наданий йому в управління.

дозволить поетапно створювати і впроваджувати механізми відповідальності за збереження цієї власності та залучення коштів населення (не одноразово, а як постійних інвестицій) на модернізацію житлового фонду.

Наступним кроком повинно бути прийняття Закону, який передбачав би обов'язковий вибір власниками житла форми управління їхнім житловим фондом.

Серед форм управління житловим фондом можна виділити (в додатку В наведена порівняльна характеристика форм управління житловим фондом):

- безпосереднє управління власниками приміщень в багатоквартирному будинку;
- управління ОСББ, житловим кооперативом;
- залучення професійної приватної фірми (організації, підприємства) до управління.

Також на державному рівні потрібно забезпечити нормативно-законодавчу базу функціонування житлового господарства, державний контроль та регулювання якості послуг.

Контроль та регулювання якості житлових послуг на регіональному рівні будуть здійснюватися незалежними регіональними регулюючими органами. Головна ціль такого контролю – захист життя та здоров'я людини від негативного впливу зовнішнього середовища, незаконних дій власника житла, від диктату господарюючих структур на ринку житлових послуг [7, с. 183].

Отже, обслуговування та ремонт житлового фонду, включаючи ліфти, збір та вивіз сміття, послуги благоустрою передбачають можливість становлення ринкових відносин. Усі ці роботи є підрядними, а тому можуть виконуватися на основі конкурсу.

На ринку житлових послуг сьогодні актуальним завданням є формування інституту професійних управляючих, які будуть найматися власниками житла.

Група природних локальних монопольних ринків – ринки комунальних послуг. Послуги комунального господарства – водо-, теплопостачання та водовідведення є найбільш монополізованим сектором РЖКП. Споживач не має можливості вибирати у кого з двох водоканалів отримувати воду. Тому тут потрібно виділяти категорію господарюючого суб'єкта від інфра-

структурного комплексу – мереж. Інфраструктура є монопольною за своєю технологічною суттю, тому не доцільно та не бажано її приватизувати, а потрібно передавати в оренду або концесію господарюючому суб'єкту, який отримує таке право в результаті перемоги на конкурсі. Основна теза формування конкурентного середовища на ринку комунальних послуг та залучення недержавного сектора до надання комунальних послуг – у разі неможливості розвитку конкуренції на ринку комунальних послуг потрібно розвивати конкуренцію за ринок.

Провівши аналітичне дослідження та визначивши, що сьогодні державний сектор є неефективним власником інфраструктурних мереж та постачальником комунальних послуг, основними завданнями таких регулюючих органів у сфері комунальних послуг є підвищення інвестиційної привабливості комунальної сфери та формування конкуренції за цей ринок.

Наукові розробки показують, що на сучасному етапі у світовій практиці немає загально-визнаних моделей державного регулювання монополій. Кожна країна знаходить своє власне рішення залежно від науково-технічного, економічного розвитку та національних традицій. Також важливим елементом політики має стати створення сприятливих умов залучення приватного власника в систему управління та обслуговування інфраструктурними мережами, що дозволить власнику об'єктів комунального призначення, тобто місцевим органам влади, обирати на основі проведення конкурсу на управління інфраструктурою комунального господарства підприємство чи організацію, що зможе краще забезпечити необхідний рівень якості робіт та послуг за нижчими цінами.

Вибір форми залежить від низки чинників: технічного стану інфраструктури та стандартів послуг, надійності інформації щодо цих питань, наявного регуляторного середовища, підтримки або суперечення певних груп інтересів, фінансової життєздатності планових заходів. Серед заходів, спрямованих на створення сприятливих умов розвитку конкуренції в комунальному господарстві, вважаємо, потрібно:

- скасувати право господарського володіння та оперативного управління на комунальні об'єкти інфраструктури, як наслідок, перейти на

ринкові організаційно-правові форми комунальних підприємств;

- удосконалити тарифне регулювання підприємств комунального комплексу;
- провести інвентаризацію та реструктуризацію боргових зобов'язань таких підприємств, виділити необхідні бюджетні кошти для їх фінансового оздоровлення;
- провести роботи зі складання генеральних планів розвитку населених територій та затвердження інвестиційних програм розвитку інженерної інфраструктури. При цьому з'явиться можливість своєчасно забезпечувати необхідною інфраструктурою нові об'єкти будівництва та найбільш раціонально планувати тарифну політику.

Основною особливістю нормативно-законодавчого регулювання комунального господарства як на державному, так і на регіональному рівні є відсутність єдиного нормативно-правового акта, який встановлює правила діяльності приватних підприємств у вказаній сфері. Проаналізувавши сучасне законодавче забезпечення ЖКГ, ми прийшли до висновку, що основна увага приділяється питанням реформування сфери ЖКГ та регулювання тарифів на житлово-комунальні послуги, водночас прийняттю актів, направлених на побудову нової системи регулювання відносин у сфері ЖКГ, які передбачають ринок та конкуренцію, приділяється мало уваги: подібні документи представлені фрагментарно. В результаті багато важливих аспектів (наприклад, управління інфраструктурними об'єктами, контроль за якістю виконуваних робіт та надаваних послуг, залучення приватних підприємств на ринок комунальних послуг та ін.) залишаються абсолютно неврегульованими.

Місцевий орган самоврядування як власник об'єктів комунального призначення може передавати фонди комунального господарства в господарське володіння або оперативне управління підприємствам-організаціям різних форм власності.

До сфер діяльності приватних підприємств та організацій на ринку комунальних послуг відносимо: управління та обслуговування об'єктів комунального господарства; залучення організацій, які використовують альтернативні форми надання комунальних послуг, у тому числі автономні системи життєзабезпечення,

не зв'язані з інженерною інфраструктурою об'єкти (дахові котельні, індивідуальне опалення і т.д.); виконання окремих робіт з обслуговування об'єктів комунального господарства (ремонт та очищення мереж); проектно-дослідницькі та будівельні роботи з розвитку об'єктів комунальної інфраструктури.

Таким чином, в основу системи управління комунальним господарством мають бути покладені раціональний розподіл функцій та організація взаємовідносин між власником інженерної інфраструктури, управляючою компанією, підрядними організаціями різних форм власності, які здійснюють обслуговування об'єктів інженерної інфраструктури, і органом, який повинен здійснювати державний контроль за наданням населенню житлово-комунальних послуг необхідної якості, за використанням та збереженням житлового фонду належно від його призначення.

Отже, дослідження доводить, що може, і повинна, існувати конкуренція на ринку цих послуг. Водночас, потрібно зауважити, що коли на потенційно конкурентних ринках житлово-комунальних послуг, регіональні та місцеві органи влади повинні створити умови для розвитку конкуренції між господарюючими суб'єктами за споживача, то на ринку природних локальних монополій – конкурувати господарюючі суб'єкти будуть за ринок, тобто за отримання монопольного становища на ньому.

Згідно з Програмою економічного і соціального розвитку міста Макіївки на 2011 рік встановлено, що загальний житловий фонд міста становить 7,7 млн. м². Житловий фонд комунальної власності міста становить 5 118 будинків, загальною площею 4 902,7 тис. м², який обслуговують 10 комунальних підприємств та 4 керуючих компанії: підприємства ТОВ «Будівельний будинок», ТОВ «Ремжитлобуд», ТОВ «УК-Альянс Град», ПП «МакРинок Сервіс».

Головна ціль – забезпечення населення послугами належного рівня та якості, підвищення ефективності тарифної і енергоощадної політики у житлово-комунальній сфері, забезпечення ефективності функціонування житлово-комунального комплексу.

Основні завдання:

- удосконалення тарифної політики в галузі, запобігання необґрунтованому збільшенню вартості житлово-комунальних послуг;

- встановлення у місті економічно обґрунтованих нормативних тарифів на послуги з обслуговування будинків та прибудинкової території на кожен будинок окремо;
- створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг;
- покращення рівня обслуговування житлового фонду;
- реалізація заходів реформування і розвитку житлово-комунального господарства м. Макіївки на 2008–2011 роки;
- прийом відомчого житлового фонду та об'єктів комунального господарства до комунальної власності територіальної громади міста;
- забезпечення належного утримання житлового фонду та уникнення скарг населення;
- реконструкція та модернізація теплопостачання міста, водопровідно-каналізаційного господарства, зовнішнього освітлення;
- продовження роботи щодо впровадження в місті програми «Упровадження програмно-технічного комплексу для автоматизації обліку житлового фонду, населення та комунальних платежів»;
- покращення технічного стану автодоріг міста;
- впровадження єдиного механізму поводження з ТПВ;
- інвентаризація зелених насаджень міста;
- сприяння створення умов для залучення інвестицій в сферу житлово-комунального господарства і розвитку альтернативних форм управління: створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, служб єдиного замовника, керуючих компаній.

Ресурсне забезпечення на фінансування основних заходів заплановано освоїти 23 776,2 тис. грн., у тому числі 4 561,1 тис. грн. за рахунок спецфонду. Для відновлення житлового фонду цих коштів дуже мало. Тому обслуговуючі компанії повинні максимально сприяти виконанню цієї програми, але це можливо тільки при зацікавленні усіх учасників.

Наприклад, для утримання об'єктів благоустрою, а саме придбання та посадка квітів та дерев, також їх полив, валка дерев, підтримання та очищення від сміття доріжок і урн, навантаження сміття, фарбування лав та урн й т.п. з місцевого бюджету призначено 1 573,7 тис. грн.,

що приведе до покращення екологічного стану міста.

Керуючі компанії спільно з ОСББ, ЖЕКами органами місцевого самоврядування можуть провести конкурс між будинками або об'єднаннями будинків під назвою «Покращимо екологічний стан свого міста». В рамках цього конкурсу обслуговуючі компанії повинні бути тільки координаторами та забезпечити відповідним інвентарем. В свою чергу мешканці будинків, готуючись до конкурсу, за власні кошти закуповують квіти, дерева, фарбу, реставрують або будують дитячі майданчики.

Таким чином, зацікавлені мешканці будинків покращують екологічний та санітарний стан м. Макіївки, тим самим скорочують витрати місцевого бюджету на благоустрій міста. Та сама керуюча компанія системно і цілеспрямовано повинна займатися благоустроєм території. А саме – повна заміна лавок, урн, сміттєвих контейнерів, посадки зелених насаджень.

На основі міської програми соціально-економічного розвитку передбачено ремонт електрообладнання з метою раціонального та економічного використання електроенергії. Та керуючій компанії слід запропонувати власну програму з енергоощадження, що зможе включити в себе заміну обладнання, використання енергозберігаючих технологій. Наприклад, установка загальнобудинкових приладів з обліку електроенергії. Та кілька електролічильників, які фіксують витрати електрики: ліфти, загальнобудинкові освітлення, поквартирне освітлення. Скрізь ставити лічильники, що дозволить реально економити витрати для мешканців. А також перехід на встановлення енергоощадних ламп у місцях загального користування з антивандаліними плафонами.

Висновки

Таким чином керуючі компанії в змозі працювати за своєю основною діяльністю та при мінімальних витратах покращувати дозвілля мешканців будинків, й головне виконувати Програму соціально-економічного розвитку м. Макіївки на 2011 рік. Першим і одним з головних напрямків реформування житлово-комунального господарства і альтернативних форм утримання житла є створення об'єднань

співвласників багатоквартирних будинків та налагодження ефективної роботи керуючих компаній. Для того, щоб мешканці багатопверхових будинків допомагали й хотіли допомагати керуючим компаніям при обслуговуванні їхніх житлових будинків та одночасно виконувати Програму соціально-економічного розвитку м. Макіївки, слід здійснити кілька заходів для їх довіри.

Слід надати більшого значення встановленню діалогу між керуючою компанією та мешканцями будинків. Для цього необхідно не тільки приймати мешканців в головному офісі, але й вивісити біля нього спеціальний ящик, щоб мешканці вносили свої пропозиції, скарги з приводу роботи компанії або якості обслуговування конкретними співробітниками того чи іншого будинку. Крім того, необхідно організувати роботу телефону довіри, який стане для жителів ще однією можливістю висловити свою думку щодо діяльності керуючих компаній. Тільки так, в режимі постійного діалогу та оперативного внесення змін в поточну діяльність, можна забезпечити комфортні умови проживання мешканців будинків, які обслуговують

керуючі компанії. Також можливо закласти традицію проведення дитячих свят на майданчиках прибудинкової території. Людям неодмінно сподобається, що навіть їхні діти не байдужі керуючій компанії.

Для того, щоб посилення та підвищення ефективності роботи не позначилось на розмірі тарифу, керуючим компаніям варто брати участь у державних програмах, передбачених у державно – приватному партнерстві, що приведе не тільки до поліпшення якості обслуговування житлового фонду міста, але й міських вулиць. При чому з боку держави законодавчо зроблено перші кроки щодо створення нового, багаторівневого механізму фінансування житлово-комунального господарства. Досвід функціонування ЖКГ зарубіжних країн може бути корисним для України з точки зору збільшення конкуренції та зменшення влади монополій на ринку житлово-комунальних послуг. Тому основним результатом регіональної та міської політики розвитку ринкових відносин в житловому господарстві є створення умов для активізації приватної ініціативи у сфері управління та обслуговування житла.

Література.

1. Регуляторна реформа у житлово-комунальному господарстві України [Електронний ресурс] : Аналітична доповідь до проекту «Програма розробки політики» / Регуляторна реформа у житлово-комунальному секторі України / Міжнародний центр перспективних досліджень. – [Б. м. : б. в.], 2005. – 59 с. – Режим доступу : http://www.icps.com.ua/files/articles/38/65/ZKH_regul_reform.pdf.
2. Сафіуліна, К. Р. Методологія та досвід організації громадської підтримки стратегічних планів розвитку підприємств комунальної галузі [Текст] / К. Р. Сафіуліна // Тезиси докладов Конгресса «Институциональные и технические аспекты реформирования жилищно-коммунального хозяйства – 2004», 17–19 ноября 2004 / Государственный комитет Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства [и др.]. – К. : [б. в.], 2004. – С. 57–60.
3. Використання фінансових інструментів при реалізації місцевих проектів розвитку інфраструктури та енергозбереження [Електронний ресурс]: Методичний посібник / Під заг. ред. І. Ф. Щербини ; ІБСЕД, Проект «Зміцнення місцевої фінансової ініціативи», USAID. – К. : ІБСЕД, 2011. – 60 с. – Режим доступу : <http://>

References

1. Regulatory reform in housing and communal services of Ukraine. Analytical report to the project «Development program of policy»/regulatory reform in housing and utilities sector of Ukraine. [S. l.: s. n.], 2005. 59 p. Accessed at: http://www.icps.com.ua/files/articles/38/65/ZKH_regul_reform.pdf. (in Ukrainian)
2. Safiulina, K. R. Concept and experience of organization of civil approval of strategic project of business development of municipal field. In: Theses of Congress «Institutional and engineering aspects of housing and communal services reforming – 2004» November, 17–19, 2004. Kyiv: [s. n.], 2004, p. 57–60. (in Ukrainian)
3. The usage of financial instruments under realization of local project of infrastructure and energy saving development. Recourse book. Edited by I. F. Shcherbina. Kyiv: IBSED, 2011. 60 p. Accessed at: [http://www.ibser.org.ua/UserFiles/File/Manual%20mekhanisms\(1\).pdf](http://www.ibser.org.ua/UserFiles/File/Manual%20mekhanisms(1).pdf). (in Ukrainian)
4. Kucherenko, O. Housing and communal complex: face to customer . In: Week glass, 2005, Number 12 (540), p. 9–12. (in Ukrainian)
5. Sidelnik, O. Involvement of personal savings by non-bank financial decrees. In: Regional economics, 2006, Number 3, p. 144–148. (in Ukrainian)

- [www.ibser.org.ua/UserFiles/File/Manual%20mekhanisms\(1\).pdf](http://www.ibser.org.ua/UserFiles/File/Manual%20mekhanisms(1).pdf).
4. Кучеренко, О. Житлово-комунальний комплекс: обличчям до споживача [Текст] / О. Кучеренко // Дзеркало тижня. – 2005. – № 12 (540). – С. 9–12.
 5. Сідельник, О. Залучення заощаджень населення небанківськими фінансовими установами [Текст] / О. Сідельник // Регіональна економіка. – 2006. – № 3. – С. 144–148.
 6. Каленський, М. М. Доходи державного бюджету як дзеркало економіки держави [Текст] / М. М. Каленський // Фінанси України. – 2006. – № 9. – С. 11.
 7. Економіка міського господарства [Текст] : Навч. пос. / За ред. Т. П. Юр'євої. – Харків : ХДАМГ, 1997. – 672 с.
 8. Паливода, К. В. Житлова проблема – оголений нерв українського суспільства [Текст] / К. В. Паливода // Віче. – 2007. – № 19. – С. 33–35.
 9. Горохов, Є. В. Сучасні техніко-економічні рішення щодо нового будівництва і реконструкції житлового фонду [Текст] : монографія / Є. В. Горохов. – Макіївка : ДонНАБА, 2010. – 171 с.
 6. Kalenskii, M. M. Income of state budget as glass of state economy. In: Financial accounting of Ukraine, 2006, Number 9, p. 11. (in Ukrainian)
 7. Economics of municipal services. Textbook. Edited by T. P. Yureva. Kharkiv: KharDAMG, 1997. 672 p. (in Ukrainian)
 8. Palivoda, K. V. Housing problem – bared nerve of Ukrainian society. In: Veche, 2007, Number 19, p. 33–35. (in Ukrainian)
 9. Gorokhov, Ye. V. Current technical and economical solution to the new building and reconstruction of housing funds. Monograph. Makiivka: DonNASEA, 2010. 171 p. (in Ukrainian)

Сухіна Олексій Олексійович – к. держ. упр., доцент кафедри фінансів Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: економічна діагностика.

Сухина Алексей Алексеевич – к. держ. упр., доцент кафедры финансов Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: экономическая диагностика.

Oleksii Suhina – PhD (Government Administration), Associate Professor of the Finance Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: economic diagnostics.

