

ОСНОВНІ ПРІОРИТЕТИ РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

У статті визначено основні пріоритети реформування житлово-комунального господарства України, ключові проблеми вітчизняного ЖКГ. Запропоновано комплекс цілеспрямованих заходів державної політики в таких сферах: регулювання природних монополій у ЖКГ, підвищення енергоефективності ЖКГ, раціоналізація системи управління ЖКГ.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, органи самоорганізації населення, житлово-будівельний кооператив, природна монополія, енергоефективність.

I. Вступ

Житлово-комунальне господарство (далі – ЖКГ) України є, поза сумнівом, однією з найменш реформованих сфер національної економіки. Помилки в підходах та зволікання з реформуванням галузі, складність накопичених попередніми роками проблем і відсутність комплексного системного підходу до їх вирішення призвели до істотного зниження якості житлово-комунальних послуг та обґрунтованого незадоволення населення рівнем обслуговування.

Варто констатувати наявність потужного впливу політичних чинників на ситуацію в галузі, адже рівень тарифів, сплачуваних населенням за комунальні послуги, традиційно був одним з вагомих аргументів у передвиборчих змаганнях різних років. Тривале штучне стримування перегляду тарифів на житлово-комунальні послуги для населення за високих темпів зростання цін на енергоносії, яке відбувалося протягом затяжного виборчого циклу 2004–2006 рр., суттєво поглибило проблему та наблизило її до критичної межі.

На сьогодні очевидно стає необхідність прийняття радикальних рішень, що дали б змогу зберегти соціально прийнятний рівень навантаження на бюджети домогосподарств з боку житлово-комунальних тарифів і водночас забезпечити належну якість надання послуг та запобігання наростанню фізичного руйнування інфраструктури ЖКГ.

II. Постановка завдання

Метою статті є визначення основних пріоритетів реформування житлово-комунального господарства України.

III. Результати

На сучасному етапі в ЖКГ України спостерігається поєднання проблем економічного, організаційного та технологічного по-

ходження. Ключовими проблемами вітчизняного ЖКГ слід вважати:

- низьку якість житлово-комунальних послуг;
- високий ступінь регіональної диференціації стану забезпеченості та якості надання житлово-комунальних послуг;
- зношеність основних фондів галузі, застарілість технологій і, як наслідок, значні витрати (води, теплової енергії тощо) та низька енергоефективність (близько 70% житлового фонду побудовано до 1970 р., зношеність основних фондів перевищує 60%, енергоємність послуг у 2,5–3 рази перевищує показники європейських держав; якщо на початку 1990-х рр. у середньому по Україні на 100 км комунальних мереж припадало 30–40 аварій, то останніми роками цей показник сягнув 180 аварій на 100 км водопроводу та 10–20 на 100 км мереж тепlopостачання);
- невідповідність наявних інфраструктурних потужностей вимогам та потребам, що зростають;
- високий рівень монополізації сфери надання житлово-комунальних послуг і слабкий розвиток конкуренції в цьому секторі;
- недосконалість нормативно-правового регулювання діяльності галузі, насамперед у сфері диверсифікації постачальників послуг;
- непрозорість формування цін/тарифів за послуги та поточної діяльності підприємств ЖКГ;
- неефективну систему управління, злиття замовника й підрядника та водночас розрив між споживачем і замовником послуг;
- незавершеність приватизації житлового фонду в частині асоціювання власників житла в багатоквартирних будинках в об'єднання співвласників (далі – ОСББ).

При цьому слід наголосити на тому, що вихідною причиною низької ефективності українського ЖКГ є зазвичай не неефектив-

ний менеджмент, а технологічна застарілість, зумовлена тривалою загальною для всієї національної економіки "інвестиційною паузою", затяжний характер якої посилюється для підприємств галузі через політизацію тарифоутворення. У цій ситуації спроби впровадження тарифів, які враховують необхідність повного відшкодування собівартості послуг та накопичення інвестиційних ресурсів для розвитку галузі, призводять до цінових пропозицій, що є неприйнятними з огляду на низьку платоспроможність більшості домогосподарств.

Між тим відсутність сучасних ринкових моделей господарського управління підприємствами ЖКГ стає суттєвим гальмом у диверсифікації шляхів виведення галузі з кризи. Більшість підприємств ЖКГ не має мотивації до ефективного господарювання, що призводить до механічного перенесення їхніх невирішених проблем на споживачів відповідних послуг через підвищення цін та тарифів або на державний і місцеві бюджети – в частинах субсидювання населення, а також виділення бюджетних коштів для утримання та розбудови інфраструктури ЖКГ.

Відтак, цілком слушним було визначення затвердженою Законом України № 1869-IV від 24 червня 2004 р. Загальнодержавною програмою реформування і розвитку житлово-комунального господарства основних напрямів реформування ЖКГ:

- організація ефективного управління у сфері виробництва і надання житлово-комунальних послуг;
- демонополізація житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг;
- забезпечення беззбиткового функціонування підприємств ЖКГ;
- технічне переоснащення ЖКГ, запровадження енергоощадних технологій, наближення до вимог Європейського Союзу щодо використання енергетичних і матеріальних ресурсів на виробництво житлово-комунальних послуг.

Практична реалізація зазначених положень відбувається досить повільно та фрагментарно. Досі не створено належного рівня конкуренції на ринку послуг з утримання житлових будинків. У більшості населених пунктів зберігається монополія комунальних ЖЕКів. Кількість приватних підприємств у 2005 р. становила 358 одиниць, вони утримували лише 14% житла, що за ринковими законами є явно недостатнім. На кінець 2006 р. кількість приватних підприємств навіть зменшилася – до 354 одиниць, що пояснюється низьким рівнем прибутковості цієї діяльності через невідповідність тарифів економічно обґрунтованим витратам на утримання житла.

Попри те, що, згідно з постановою Кабінету Міністрів України, прийнятою 2005 р., про-

цес підвищення житлово-комунальних тарифів мав відбуватися поетапно, відкрито, за широкого залучення громадськості, фактично різке підвищення вартості природного газу та перманентні політичні кризи вивели ситуацію з-під контролю й спонукали до підвищення тарифів, перш ніж було розроблено відповідні методики ціноутворення та механізми державного й громадського контролю за діяльністю природних монополій у зазначеній сфері. Втручання вищих владних структур навесні 2007 р. призупинило стрімке зростання тарифів, проте це гальмування відбулося, насамперед, через відсутність прозорих критеріїв ціноутворення, а також із суто політичних міркувань. Відтак, на наш погляд, уже найближчим часом, після завершення виборів до Верховної Ради, слід чекати на чергову "хвилю" підвищення тарифів, проте вже на обґрунтованих підставах.

Стан справ у галузі свідчить, що альтернативи підвищенню цін і тарифів на енергоносії й, відповідно, вартості послуг ЖКГ немає. Проте така необхідність може бути адекватно сприйнята й визнана суспільством лише за умови одночасного суттєвого підвищення якості надання комунальних послуг, ефективності управління сектором, використання матеріальних та фінансових ресурсів. Натомість, нехтування потребою комплексності підходу, підміна глибинних якісних перетворень формальними змінами чи механічним збільшенням бюджетних видатків на потреби ЖКГ потенційно загрожує деструктивними процесами в цьому секторі, що позначиться негативними наслідками в соціальній та економічній сферах.

Таким чином, одним з визначальних завдань центральних і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування має стати забезпечення комплексного виконання Програми реформування ЖКГ. Позитивним кроком в організаційному забезпеченні цього завдання є створення Міністерства будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства України.

У світлі вищенаведеного принципово важливим є коректне визначення пріоритетів та послідовності реалізації завдань щодо реформування українського ЖКГ, радикального підвищення якості послуг, ефективності використання державних капіталовкладень у цей сектор та диверсифікації джерел інвестицій, запровадження сучасних дієвих інструментів регулювання діяльності природних монополій у цій сфері. Це вимагатиме реалізації державної політики за такими напрямками:

- послідовна демонополізація ЖКГ, створення конкурентного середовища й ринку послуг, реструктуризація підприємств і організацій цього сектору, залучення приватних підприємств до обслуговування житлового фонду;

- формування науково та економічно обґрунтованих механізмів визначення обґрунтованої вартості житлово-комунальних послуг на підставі конкурентних ринкових механізмів та сучасної системи стандартів якості, економічних механізмів заохочення енергозбереження, залучення до регулювання тарифів на комунальні послуги незалежних регуляторних органів;
- посилення можливостей впливу та відповідальності за становище в галузі ЖКГ місцевих органів влади на підґрунті збільшення рівня їх фінансової самостійності та диверсифікації джерел фінансування;
- надання державної й муніципальної фінансової підтримки процесу модернізації житлово-комунального комплексу на основі сучасних технологій і матеріалів;
- поетапний перехід на прямі договірні відносини між споживачами та постачальниками комунальних послуг і формування відповідних інституційних структур;
- створення нормативно-правової та методичної бази для забезпечення конкуренції між виконавцями за право надання житлово-комунальних послуг, які не є предметом природної монополії, заохочення залучення приватних підприємств до обслуговування житлового фонду;
- забезпечення безперебійної роботи системи житлових субсидій з метою мінімізації втрат сектору ЖКГ унаслідок недостатньої платоспроможності споживачів в умовах зростання тарифів;
- впровадження системного моніторингу органами місцевого самоврядування технічного стану житлового фонду й об'єктів інженерної інфраструктури житлово-комунального комплексу, впровадження систем обліку та регулювання споживання ресурсів (води, газу, енергії) на рівні житлового будинку;
- поширення страхових механізмів захисту житла та складових комунальної інфраструктури з можливістю термінового отримання коштів у разі виникнення ситуацій, що вимагають негайного вирішення;
- цілеспрямоване здійснення ефективної енергоощадної політики, спрямованої на зменшення витрат та втрат енергоносіїв у житлово-комунальному господарстві;
- запровадження дієвих механізмів реалізації державою контролюючих функцій у галузі ЖКГ, зокрема гарантування захисту прав споживачів житлово-комунальних послуг і відповідності цих послуг єдиним державним стандартам якості, регулювання діяльності природних монополій у галузі ЖКГ, забезпечення дотримання соціальних та екологічних стандартів у діяльності комунальної сфери тощо.

Практична реалізація зазначених напрямів, на нашу думку, повинна мати три основні пріоритети.

I. Забезпечення дієвого регулювання діяльності природних монополій у галузі ЖКГ з метою мінімізації соціальної "ціни" реформування сектору.

II. Підвищення енергоефективності ЖКГ з метою зниження собівартості послуг та скорочення сумарних енерговитрат національної економіки.

III. Раціоналізація системи управління ЖКГ з метою забезпечення ефективного поточного функціонування та цілеспрямованого реформування сфери.

Виходячи з вищезазначеного, першочергово необхідно вжити комплекс цілеспрямованих заходів державної політики в таких сферах.

1. Регулювання природних монополій у галузі ЖКГ.

Удосконалення нормативно-методичного забезпечення процесу ціноутворення у сфері житлово-комунальних послуг, приведення тарифів на основні житлово-комунальні послуги до рівня економічно обґрунтованих витрат вимагають упровадження дієвої політики регулювання діяльності суб'єктів природних монополій, що надають послуги в галузі ЖКГ, насамперед тепло-, газо-, водопостачання та водовідведення. Це вимагає створення національного регуляторного органу (Національної комісії) з особливим статусом. До функцій цього органу входить створення умов для відповідного забезпечення суспільства товарами (послугами), які виробляються суб'єктами природних монополій, і відповідної продуктивності, стабільності та соціальної відповідальності цих суб'єктів через відсутність конкуренції завдяки технологічним особливостям виробництва.

Національна комісія має здійснювати регулювання діяльності суб'єктів природних монополій, формувати цінову політику у відповідній сфері регулювання та сприяти ефективному функціонуванню товарних ринків на основі збалансування інтересів суспільства, суб'єктів природних монополій і споживачів послуг ЖКГ, що є продуктом природної монополії.

Завдання Національної комісії:

- забезпечення балансу інтересів держави, споживачів та виробників у сферах, що належать до природних монополій;
- захист прав споживачів товарів і послуг суб'єктів природних монополій та суміжних ринків щодо отримання товарів і послуг належної якості за економічно обґрунтованими цінами;
- координація діяльності органів державної влади у сферах, пов'язаних із забезпеченням діяльності природних монопо-

- лій, контролем за їхньою діяльністю, виконанням рішень у сфері регулювання природних монополій;
- запобігання зловживанням монопольним становищем з боку суб'єктів природних монополій;
 - формування цінової й тарифної політики на ринках товарів (послуг) природних монополій та визначення умов доступу споживачів до товарів, що виробляються суб'єктами природних монополій;
 - забезпечення рівних можливостей доступу споживачів до отримання товарів і послуг, які є продуктом природних монополій;
 - створення умов для стабільної пропозиції суспільно значущих товарів (послуг), що виробляються суб'єктами природних монополій;
 - сприяння конкуренції на суміжних ринках природної монополії;
 - забезпечення дотримання вимог охорони довкілля;
 - захист прав працівників, зайнятих у секторах природних монополій, забезпечення отримання ними належної винагороди за свою працю та створення належних умов праці;
 - контроль за ефективністю використання власності суб'єктами природних монополій;
 - дотримання суб'єктами природних монополій прозорості фінансово-господарської звітності;
 - сприяння в упровадженні інноваційних технологій у природних монополіях;
 - забезпечення самоокупності суб'єктів природних монополій;
 - інформування громадськості через засоби масової інформації про діяльність суб'єктів природних монополій.

Водночас під егідою Міністерства будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства України мають бути розроблені спеціалізовані галузеві стратегічні програми щодо заохочення "розмивання" природних монополій у галузі ЖКГ, зокрема шляхом упровадження індивідуальних систем опалення й гарячого водопостачання, у тому числі в багатоквартирних будинках, більш широкого освоєння альтернативних джерел електропостачання, водопостачання тощо.

2. Підвищення енергоефективності ЖКГ.

Зниження собівартості послуг ЖКГ та підвищення ефективності використання енергетичних ресурсів вимагатиме спеціальних заходів щодо заохочення впровадження енергоощадних технологій та обмеження втрат енергоресурсів у галузі, зокрема:

- спрямування частини бюджетних асигнувань на компенсацію відсотків за кредитами, наданими на обладнання житлових будинків приладами обліку споживання

- води та теплової енергії, застосування енергоощадних технологій під час ремонту дахів і покрівель, реконструкція систем освітлення місць загального користування із застосуванням спеціальних освітлювальних приладів тощо;
- надання податкового кредиту щодо податку на прибуток власникам житла в разі витрачання ними в індивідуальному порядку коштів на вищезазначені цілі;
- створення програми поетапного впровадження обов'язкових норм щодо використання під час реконструкції, ремонту й експлуатації житлових та громадських будівель і споруд високоякісних, енергоефективних, з високими теплозахисними властивостями будівельних матеріалів, конструкцій, елементів інженерних систем;
- створення програми поетапного підвищення жорсткості вимог щодо енергоефективності теплоенергетичного устаткування, що використовується в системах комунального та індивідуального тепlopостачання, поширення використання автономних систем тепlopостачання;
- розробка та реалізація муніципальних програм щодо здійснення моніторингу енергетичних втрат громадських і житлових будівель (зокрема, із застосуванням методик тепловізорного обстеження будівель);
- розробка й державна підтримка здійснення пілотних проектів щодо застосування енергоефективних технологій у ЖКГ з інтенсифікацією складової накопичення, узагальнення та подальшого поширення позитивного досвіду й відпрацювання нормативно-правових основ заохочення енергозбереження.

3. Раціоналізація системи управління ЖКГ.

Удосконалення організаційної структури ЖКГ пов'язане зі здійсненням інституційних перетворень, а відтак, потребує тривалого періоду часу, за який має відбутися становлення інститутів громадської самоорганізації споживачів послуг та формування адекватних моделей їхніх відносин з надавачами цих послуг. Тривалість такого періоду вимагає впровадження перехідних моделей, що передбачають збереження активної ролі, насамперед, місцевих органів державної влади та місцевого самоврядування. Відтак, необхідно:

- органам місцевої влади та місцевого самоврядування прискорити розробку й затвердження регіональних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства й відповідних районних, міських і селищних програм, посилити контроль за їх реалізацією, враховувати наявність та адекватність цих програм як найперші критерії оцінювання ефективності діяльності місцевої влади;

- завершити формування у структурі місцевих органів виконавчої влади окремих управлінь житлово-комунального господарства, поставити їхніми пріоритетними завданнями забезпечення виконання Програми реформування ЖКГ, зокрема організацію підготовки та супровід виконання інвестиційних проектів для здійснення бюджетних капіталовкладень у галузі;
- Міністерству фінансів та Міністерству будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства розробити та впровадити державний стандарт бюджетної забезпеченості населеного пункту в розрахунку на одного мешканця й методику розрахунку необхідних обсягів витрат з місцевих бюджетів на утримання житлово-комунального господарства з урахуванням єдиних соціальних стандартів за кодами економічної класифікації (житлово-експлуатаційне господарство, капітальний ремонт житлового фонду, благоустрій) для коректного обрахунку обсягів міжбюджетних трансфертів;
- Міністерству будівництва, архітектури і житлово-комунального господарства України організувати за участю фахівців центральних органів виконавчої влади, представників територіальних регуляторних органів проведення навчальних семінарів з головами міських рад щодо проблемних питань реформування ЖКГ та обміну успішним досвідом таких реформ у містах України;
- здійснити реорганізацію сучасної мережі ЖЕКів у Службу єдиного замовника, що працюватиме на засадах договорів з кожним власником житла в багатоквартирних будинках, в яких досі не створено ОСББ, і здійснюватиме управління та обслуговування житлово-комунального комплексу, бухгалтерський супровід комунальних платежів, укладення договорів про комунальне обслуговування з підрядними організаціями тощо;
- сформувати нормативно-правову базу для діяльності компаній-управителів у житлово-комунальному секторі, яка, зокрема, має передбачати механізми державної сертифікації та ліцензування діяльності таких компаній, інструменти захисту власників від неправомірних дій таких компаній щодо переданого їм в управління майна (коштів). Крім того, має бути розгорнуто цілеспрямовану роботу щодо активізації процесів самоорганізації кондомініумів, що вимагатиме:
 - прискорення розробки механізму встановлення меж прибудинкової території, передання у власність та надання в оренду земельних ділянок для утримання багатоквартирних будинків;
 - впровадження механізмів надання кредитів ОСББ під низькі відсотки для прове-

- дення капітальних та поточних ремонтів будинків з упровадженням енергоощадних заходів – такий підхід до вирішення проблеми збереження житлового фонду виправдав себе й широко застосовується в Словаччині, Німеччині та інших країнах;
- організації розгалуженої системи навчання управителів та голів ОСББ, створення під егідою профільного міністерства державних центрів методичного забезпечення з питань надання послуг з управління житловими будинками, утворення на рівні мікрорайонів центрів з надання офісних, інформаційно-методичних та консультаційних послуг для ОСББ на принципах “бізнес-інкубаторів”;
- формування під егідою рад відповідного рівня районних (у тому числі районних у містах) та обласних асоціацій ОСББ з метою забезпечення обміну досвідом та надання інформаційно-методичної підтримки новостворюваним і працюючим об’єднанням;
- проведення широкої інформаційно-роз’яснювальної кампанії щодо переваг створення ОСББ та залучення управителів для управління багатоквартирним житлом;
- широкої публікації в друкованих виданнях, насамперед безкоштовних виданнях і спеціалізованих бюлетенях місцевого рівня, інформації про процес, проблеми та перспективи створення мережі ОСББ і реформи ЖКГ у цілому, створення відповідних інтернет-ресурсів;
- надання інформаційно-методичної підтримки та формування нормативно-правової бази для формування добровільних об’єднань у некомерційні товариства власників індивідуальних житлових будинків з метою спільної експлуатації, утримання та ремонту складових житлово-комунальної інфраструктури.

IV. Висновки

Житлово-комунальне господарство України – одна з найбільших галузей економіки країни, яка має великий вплив на щоденне життя кожної людини та на ситуацію в країні загалом. За весь період незалежності України в галузі накопичуються невирішені проблеми, що дає підстави говорити про стан системної кризи, яка щодалі поглиблюється. Це загрожує безпеці життєдіяльності людей та національній безпеці країни.

На сьогодні рівень розвитку житлово-комунального господарства не дає змоги задовольняти потреби населення, а матеріально-технічна база підприємств і організацій цієї галузі потребує розширення та вдосконалення. Необхідне створення автоматизованих систем управління житлово-комунальним господарством із використанням нових електронно-обчислювальних машин на всіх рівнях, що забезпечить підвищення

ефективності цієї галузі народного господарства, приведе до поліпшення наданих населенню комунальних послуг.

Список використаної літератури

1. Денісов Н. Житлово-комунальний комплекс: концепція реформування / Н. Денісов // Економіст. – 1998. – № 5. – С. 71–75.
2. Дорофійенко В.В. Формування державних механізмів управління житлово-комунальним господарством в сучасних умовах господарювання / В.В. Дорофійенко, С.В. Корнійчук // Соціальний менеджмент і управління інформаційними процесами. Серія “Державне управління”: зб. наук. праць ДонДАУ. – Донецьк: ДонДАУ, 2002. – Т. 3. – Вип. 18. – С. 3–9.
3. Житлове будівництво в Україні у 2000–2009 роках: стат. зб. / Державний комітет статистики України. – К.: Держкомстат України, 2009. – 120 с.
4. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV // Офіційний вісник України. – 2004. – № 30. – Т. 1. – С. 49.
5. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009–2014 роки: Закон України від 24.06.2004 р. № 1869-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 46. – Ст. 1864.
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III // Офіційний вісник України. – 2001. – № 51. – С. 52.
7. Про схвалення Концепції розвитку системи державного регулювання діяльності суб'єктів природних монополій на ринку комунальних послуг: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.07.2008 р. № 932-р // Офіційний вісник України. – 2008. – № 51. – С. 54.

Стаття надійшла до редакції 05.10.2013.

Сvirкин Д.А. Основные приоритеты реформирования жилищно-коммунального хозяйства Украины

В статье определены основные приоритеты реформирования жилищно-коммунального хозяйства Украины, ключевые проблемы отечественного ЖКХ. Предложен комплекс целенаправленных мер государственной политики в таких сферах: регулирование естественных монополий в ЖКХ, повышение энергоэффективности ЖКХ, рационализация системы управления ЖКХ.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, объединение совладельцев многоквартирных домов, органы самоорганизации населения, жилищно-строительный кооператив, естественная монополия, энергоэффективность.

Svirkin D. The main priorities of reforming housing and communal service of Ukraine

In the article the author defines main priorities for reforming housing and communal service of Ukraine. The key problems of national H&C service were defined. The complex of purposeful measures of governmental policy in such spheres: regulation of natural monopolies in H&C service, increasing of energy efficiency in H&C service, rationalization of managing in H&G service.

Housing and communal service of Ukraine in undoubtedly one of the least reformed sphere of the national economy. Miscalculating in ways and delaying of the reforming the sphere, compleccity in accumulated in previous years problems and lack of complex systemized way to their solution led to significant decline in quality of H&C service and reasonable dissatisfaction of population with the level of service.

It is necessary to note the existence of a strong influence of political factors on the situation in the field. Indeed, the level of tariffs paid by the public for municipal service has traditionally been one of the important arguments in campaign events of different years. Prolonged artificial containment revision of tariffs for housing and utility services for the population of high growth in energy prices that occurred during the protracted electoral cycle 2004-2006, significantly aggravated the problem and brought it to the critical point.

Now evident is taking radical decisions that will allow keeping socially acceptable level of loading on household budget from sides of H&C tariffs and in the same time to provide with a good quality of service and to prevent the increasing physical destruction of H&C structures.

Housing and communal service in Ukraine is one of the largest in the country, which has a big influence on the on everyday life of each person and on situation in the country as a whole. Over the entire period of Ukraine's independence in the field of accumulated unresolved problem that indicates a state of systemic crisis, which gradually deepens. It threatens the lives and national security.

In the next time the level of housing and communal service does not meet the needs of the population and material and technical base of enterprises and organizations of this sphere needs expansion and improvement. This area require creation of an automated control systems residential services using new computers at all levels that will improve the efficiency of this sector of the economy will lead to improvement of public services to the population.

Key words: housing and communal services, combining condominiums, organs of self-organization of population, housing cooperatives, natural monopolies, energy efficiency.