



## МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ОПТИМАЛЬНОЇ ФОРМИ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА НА ПІДПРИЄМСТВАХ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

**М. А. Гракова, В. О. Букиашвілі**

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

*E-mail: marina\_grakova@mail.ru*

*Отримана 18 січня 2013, прийнята 22 лютого 2013.*

**Анотація.** У статті розглянуто основні проблеми поточного стану житлово-комунального господарства України та можливі шляхи їх розв'язання. Встановлено, що одними з найбільших складних моментів функціонування підприємств галузі є відсутність ринкового механізму та інвестиційних коштів для стабілізації стану і подальшого розвитку. Внаслідок цього запропоновано використання стратегічного альянсу між підприємствами галузі та приватного сектора економіки у формі державно-приватного партнерства, розглянуто вітчизняні особливості його реалізації, основні завдання та можливі результати. Встановлено, що внаслідок недостатньої розвиненості механізму державно-приватного партнерства важливим завданням є визначення його доцільних характеристик, зокрема стосовно вибору можливого об'єкта та форми співпраці. Результатом цього є обґрунтування теоретичних та методичних аспектів вибору форми державно-приватного партнерства відповідно до поточного стану можливого об'єкта співпраці. Запропоновано показник рейтингової оцінки, що включає технічні, економічні та фінансові критерії, що характеризують стан підприємств галузі та дозволяють економічно обґрунтувати вибір форми співпраці.

**Ключові слова:** житлово-комунальне господарство, проблеми, державно-приватне партнерство, завдання, результати, оцінка, механізм управління.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОПТИМАЛЬНОЙ ФОРМЫ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА НА ПРЕДПРИЯТИЯХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

**М. А. Гракова, В. О. Букиашвили**

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

*E-mail: marina\_grakova@mail.ru*

*Получена 8 января 2013, принята 22 февраля 2013.*

**Аннотация.** В статье рассмотрены основные проблемы текущего состояния жилищно-коммунального хозяйства Украины и возможные пути их решения. Установлено, что одними из наиболее сложных моментов функционирования предприятий отрасли являются отсутствие рыночного механизма и инвестиционных средств для стабилизации состояния и дальнейшего развития. Вследствие этого предложено использование стратегического альянса между предприятиями отрасли и частного сектора экономики в форме частно-государственного партнерства, рассмотрены отечественные особенности его реализации, основные задачи и возможные результаты. Установлено, что вследствие недостаточного уровня развития механизма частно-государственного партнерства важной задачей является определение его целесообразных характеристик, в частности относительно выбора возможного объекта и формы сотрудничества. Результатом этого является обоснование теоретических и методи-

ческих аспектов выбора формы государственно-частного партнерства в соответствии с текущим состоянием возможного объекта сотрудничества. Предложен показатель рейтинговой оценки, включающий технические, экономические и финансовые критерии, характеризующие состояние предприятий.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, проблемы, государственно-частное партнерство, задания, результаты, оценка, механизм управления.

## METHODOLOGICAL APPROACHES TO DETERMINING THE OPTIMAL FORM OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP IN THE ENTERPRISES OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Marina Grakova, Vera Bukiashvili

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

*E-mail: marina\_grakova@mail.ru*

*Received 18 January 2013, accepted 22 February 2013.*

**Abstract.** The article considers the main problems of the current state of housing and communal services of Ukraine and possible solutions. Found that the most difficult moments of functioning of the industry is the lack of market mechanism and investment funds for stabilization and further development. Consequently, the proposed use of a strategic alliance between the enterprises and the private sector in the form of public-private partnership is considered domestic features of its implementation, the key objectives and possible outcomes. Found that due to the underdevelopment of public-private partnership is an important task to determine its appropriate characteristics, in particular, on the choice of possible objects and forms of cooperation. The result is a study of the theoretical and methodological aspects of the choice of the form of public-private partnership in accordance with the current state of the object of possible cooperation. An index rating assessment, including technical, economic and financial criteria that characterize the state enterprises.

**Keywords:** utilities, problems, public-private partnerships, objectives, results, score, mechanism, management

### Постановка проблеми

Основні напрями реформування вітчизняного житлово-комунального господарства пов'язані передусім із поліпшенням кількісних та якісних показників діяльності підприємств галузі. Це пояснюється існуючими тенденціями щодо зниження якості їх послуг, погіршенням економічного стану, накопиченням проблем соціального характеру на тлі виняткової соціальної значущості підприємств галузі. В наведених умовах існує об'єктивна необхідність запровадження новітнього механізму управління цими підприємствами, який, з одного боку, сприяв би реалізації найбільш важливих напрямів соціальної політики країни завдяки підтримці соціально-значущих об'єктів інфраструктури, а з іншого – створював умови комерційної

ефективності їх функціонування у майбутніх періодах. Одним з можливих шляхів розв'язання означеної проблеми є застосування механізму державно-приватного партнерства як альтернативи державного та приватного секторів економіки з метою досягнення індивідуальних цілей функціонування за рахунок об'єднання зусиль.

На користь державно-приватного партнерства свідчить позитивний досвід його використання в економічно розвинутих країнах. Широкомасштабне застосування наведеного механізму спостерігається в країнах Європейського Союзу та США, де державно-приватне партнерство виконує роль інтеграційного механізму, що об'єднує і реалізує цілі соціальної політики, пов'язаної із відродженням і розвитком міст. У країнах, що розвиваються, державно-

приватне партнерство широко використовується для обслуговування соціально значущих галузей (освіта, наука, культура, житлово-комунальне господарство) та транспортної інфраструктури. В цьому зв'язку запровадження державно-приватного партнерства в житлово-комунальному господарстві України може розглядатися як можливий каталізатор стабілізації стану підприємств галузі та їх подальшого розвитку.

### Аналіз публікацій

Питання щодо об'єднаних зусиль державних органів влади, бізнесу і некомерційного сектора економіки простежується в працях таких вітчизняних і зарубіжних учених, як Димченко О., Строкань Т., Лега Ю., Качала Т., Чечетова Н., Полуянов В. та ін. Дослідники вважають необхідною подібну співпрацю з метою підвищення конкурентоспроможності національної економіки, захисту національного виробника в умовах конкурентної боротьби на світовому ринку, що має тенденцію до посилення.

### Виділення нерозв'язаних раніше частин загальної проблеми

Незважаючи на підвищений інтерес до питань формування та використання механізму державно-приватного партнерства, у тому числі в Україні, більшість теоретико-прикладних питань у цій сфері залишаються дослідженими не в повній мірі. Так, все ще спірними залишаються питання щодо галузевої специфіки реалізації партнерства, подальшого опрацювання потребують методики та критерії визначення доцільності застосування партнерства, а також вибір форм та напрямів реалізації в сучасних умовах. Наведені аспекти в повній мірі характерні для соціально значущих та в той же час інвестиційно непривабливих галузей та виробництв країни, у тому числі для житлово-комунального господарства.

**Метою статі** є теоретичне дослідження можливості застосування механізму державно-приватного партнерства в житлово-комунальному господарстві регіону та обґрунтування напрямів вибору форми партнерства відповідно до стану об'єкта такої співпраці.

### Виклад основного матеріалу

На сьогоднішній день житлово-комунальне господарство виступає однією з найбільш неефективних сфер господарювання та є джерелом соціального напруження у суспільстві. Головною причиною цього є об'єктивні передумови, пов'язані із високим рівнем фізичного та морального зносу основних фондів, відсутністю техніко-технологічних перетворень у галузі та низьким рівнем впровадженні ринкових відносин, оскільки більшість підприємств галузі залишаються комунальними. На думку вітчизняних дослідників [1–3], низькі темпи реформування житлово-комунального господарства України зумовлені складністю накопичених у попередні роки проблем та відсутністю комплексного системного підходу до їх вирішення при істотному зниженні якості житлово-комунальних послуг та обґрунтованому незадоволенні населення рівнем обслуговування.

Розгляд існуючого стану житлово-комунального господарства країни дозволив систематизувати основні його проблеми та можливі шляхи їх розв'язання (рис. 1).

Таким чином, стає зрозумілим, що однією з основних проблем галузі є фінансова незабезпеченість, яка гальмує розвиток на галузевому рівні, оскільки власні кошти у більшості підприємств відсутні, а держава в зв'язку з обмеженістю можливостей бюджету не в змозі забезпечити усі потреби підприємств галузі. Тому виникає важлива задача стосовно обґрунтування залучення приватного сектора в цю сферу господарчої і соціальної діяльності.

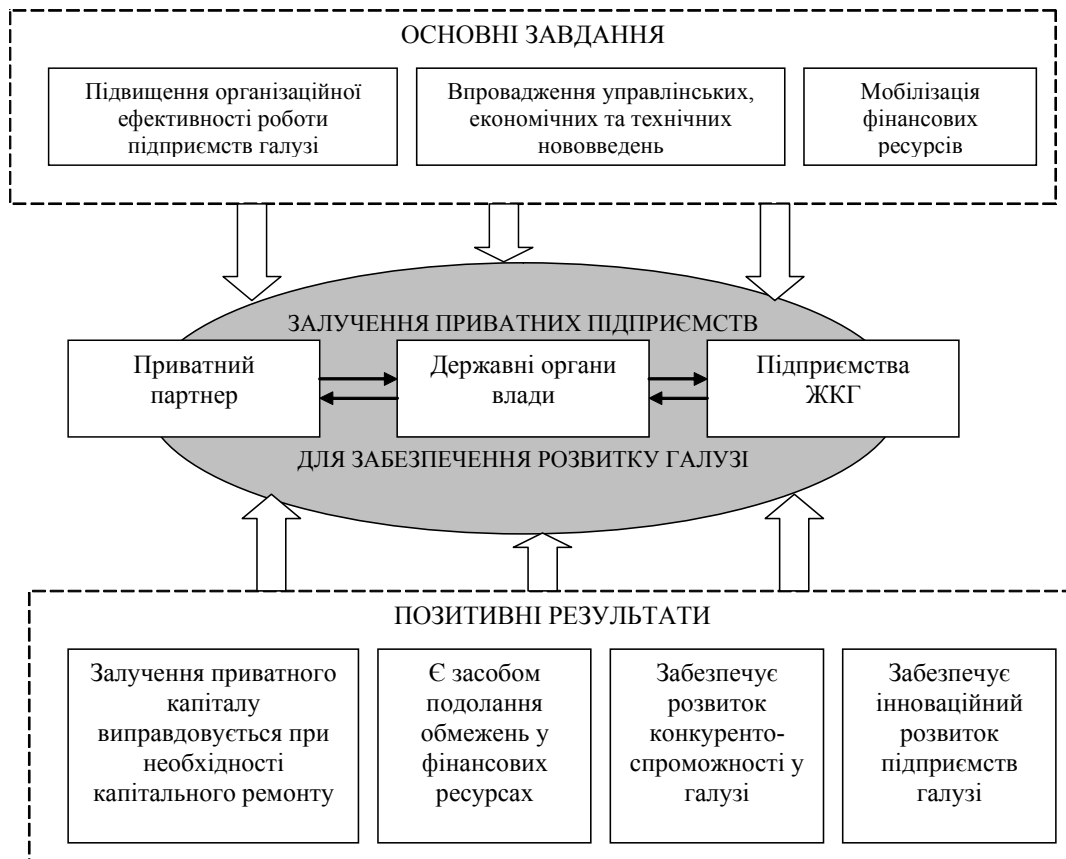
Із залученням до діяльності підприємств житлово-комунального господарства приватного сектора з'явиться нова лінія підтримки всієї системи фінансовими ресурсами, покращиться інвестиційний клімат.

Основні завдання та переваги при залученні приватного капіталу в житлово-комунальне господарство країни представлені на рис. 2.

Відповідно до міжнародної практики державно-приватне партнерство виступає дієвим та ефективним інструментом територіального розвитку та засобом залучення інвестицій у ті проекти, де державні органи влади намагаються зберегти контроль над певними об'єктами. Результатами такої співпраці виступає поліпшення використання державних або комунальних



**Рисунок 1.** Систематизація проблем і шляхів їх вирішення для житлово-комунального господарства країни [3].



**Рисунок 2.** Завдання та результати залучення приватного капіталу для розвитку галузі.

ресурсів, поліпшення технічного та економічного стану об'єкта. При цьому, така організаційна та інституційна співпраця держави та бізнес-структур має широкий спектр застосування: від розвитку стратегічно важливих виробництв до забезпечення суспільно значущих послуг. Відповідно до досліджень Асоціації Менеджерів (Росія) у 2010 р., найбільший інтерес як потенційні об'єкти державно-приватного партнерства серед представників російського і світового бізнесу викликають проекти в сфері розвитку транспортної інфраструктури – 64,8 % респондентів, житлово-комунального господарства – 55,1, енергетики – 35,2, будівництва – 29,5 та промисловості 28,4 % респондентів [4].

Отже, житлово-комунальне господарство є одним з найбільш привабливих об'єктів співпраці з точки зору бізнес-структур. Наведений аспект був врахований вітчизняними спеціалістами, оскільки правове регулювання державно-приватного партнерства насамперед одержало галузеву специфіку, що підтвердило розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку державно-приватного партнерства у житлово-комунальному господарстві» від 16.09.2009 р. [5]. У цьому нормативно-правовому акті наголошувалося на необхідності вживання рішучих заходів зі стимулювання приватної ініціативи у сфері житлово-комунального господарства із використанням відповідних форм державно-приватного партнерства. Однак безпосереднього визначення сутності державно-приватного партнерства в Концепції не було наведено, окрім тези, що така співпраця виступає елементом системи фінансового забезпечення модернізації та відновлення житлового фонду й житлово-комунальної інфраструктури. Указаний недолік було усунуто із прийняттям Закону України «Про державно-приватне партнерство» від 01.07.2010 р. № 2404-VI, у якому зазначається, що державно-приватне партнерство – це співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних органів державної влади та органів місцевого самоврядування (державними партнерами) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, або фізичними особами-підприєм-

цями (приватними партнерами), що здійснюється на основі договору в порядку, установленому цим Законом та іншими законодавчими актами [6].

Відповідно до ст. 1 зазначеного нормативно-правового акта основними ознаками державно-приватного партнерства виступають:

- забезпечення більш високих техніко-економічних показників ефективності діяльності, ніж у разі здійснення такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера;
- довготривалість відносин (від 5 до 50 років);
- передача приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства;
- внесення приватним партнером інвестицій в об'єкти партнерства із джерел, не заборонених законодавством [6].

Розробка та запровадження Закону України «Про державно-приватне партнерство» від 01.07.2010 р. № 2404-VI вважається першою спробою врегулювання взаємозв'язків, які виникають між державою (у т. ч. у особі місцевих органів влади) та приватними партнерами з приводу інвестування, техніко-технологічного переозброєння, спільного володіння майном, що перебуває у державній або комунальній власності. На думку окремих дослідників [7, с. 5], «положення вітчизняного законодавства про державно-приватне партнерство, в основному, відповідають напрацьованому за кордоном досвіду в цій сфері».

Водночас, коли стверджується про врахування передових зарубіжних досягнень у сфері правового регулювання державно-приватного партнерства, в Україні принципового значення набуває питання про засоби, через використання яких отримуватиме практичне втілення потенціал такого партнерства. Отже, існує об'єктивна необхідність формування науково-методичного підходу до обґрунтування вибору основних складових, що дозволить максимізувати досягнення інвестиційних цілей партнерства для всіх учасників співпраці. Вибір параметрів інвестування має максимально врахувати фактори сприятливого характеру. Вітчизняне законодавство, що визначає засади партнерства достатньою мірою, розглядає вибір форм такої співпраці. У той же час вибору

об'єктів партнерства не приділяється достатньої уваги.

В узагальненому вигляді процедура визначення факторів ефективності державно-приватного партнерства має такий вигляд (рис. 3).

Підвищення конкурентоспроможності і ефективності функціонування підприємств житлово-комунального господарства України як стратегічно-важливої галузі національної економіки можливе у разі застосування в їх діяльності ринкових механізмів господарювання. У цьому випадку допустимим напрямом розв'язання завдань є використання державно-приватного партнерства за певними видами та формами реалізації. Проте в складних умовах функціонування більшості підприємств наведеної галузі існує проблема вибору об'єктів партнерства, що мають оптимальні перспективи розвитку і здатні забезпечити високу віддачу вкладених коштів у найближчому періоді. Для залучення потенційних приватних парт-

нерів необхідна об'єктивна і комплексна інформація про привабливість підприємств житлово-комунального господарства. Розв'язання проблеми передбачає необхідність розробки моделі такої оцінки, що базується на математичних методах, оскільки це дає більш обґрунтований висновок.

Привабливість суб'єкта господарювання для державно-приватного партнерства – це комплексне поняття, що характеризує спроможність підприємства своїми наявними економічними ресурсами забезпечувати досягнення цілей партнерства при певному рівні прибутку та ризиків.

З позиції системного підходу рівень привабливості підприємства до партнерства – це інтегральний показник, що характеризує технічний, трудовий, фінансово-економічний, ресурсний, правовий і комерційний аспекти діяльності об'єкта, що характеризують його діяльність як ефективну та привабливу для співпраці. Таким



Рисунок 3. Підхід до визначення оптимальних характеристик державно-приватного партнерства.

чином, формування наведеного інтегрального показника передбачає аналіз певної системи показників функціонування підприємства, що характеризують стан його функціонування в теперішній час і у перспективних періодах. Оцінку доцільності застосування певного об'єкта для державно-приватного партнерства необхідно проводити за допомогою системи показників, що характеризують такі аспекти фінансово-господарської діяльності підприємства, як ліквідність, фінансова стійкість, ділова активність і ефективність господарської діяльності. Аналіз літературних джерел [8–10] дозволив з переліку фінансово-економічних показників сформулювати систему, що включає в себе коефіцієнти, які найбільш часто використовуються для оцінки інвестиційної привабливості, рівня кризи на підприємстві та загальної ефективності його функціонування: оборотність активів; вага основних фондів в активах; фондодіада; доля виробничих запасів в оборотних кош-

тах; забезпеченість власними оборотними коштами; співвідношення дебіторської та кредиторської заборгованості; рівень фінансової автономії; рівень фінансової стійкості; маневреність власного капіталу; покриття довгострокової заборгованості; коефіцієнт покриття; коефіцієнти швидкої та абсолютної ліквідності; показники оборненості дебіторської та кредиторської заборгованості; оборотність основних засобів; рентабельність активів, власного, позаоборотного, оборотного капіталу; рентабельність виробництва, операційної діяльності, реалізації продукції.

Безпосередню оцінку привабливості об'єкта для державно-приватного партнерства доцільно здійснювати з допомогою об'єднання локальних показників в єдиний комплексний (інтегральний) показник, який може виступати як рейтингова оцінка, що дозволяє порівнювати кілька підприємств між собою та здійснювати вибір форми реалізації партнерства відповідно до стану привабливості підприємства.

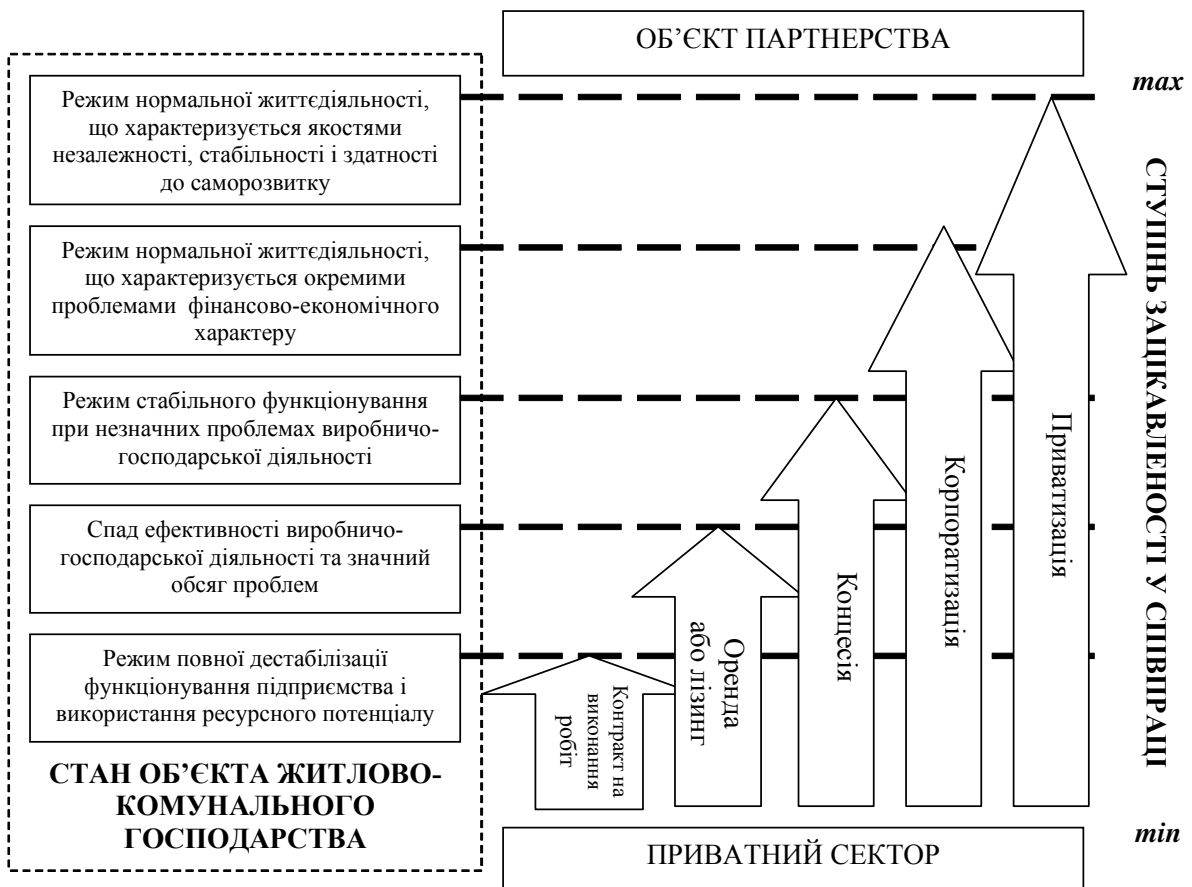


Рисунок 4. Вибір форми реалізації державно-приватного партнерства відповідно до результатів розрахунку рейтингової оцінки.

Розрахунок рейтингової оцінки здійснюватиметься за формулою:

$$D_{onn} = \sum_{i=1}^n \frac{k_{ij}}{k_e},$$

де  $k_{ij}$  – розрахункове значення показника по підприємству;

$k_e$  – еталонне значення показника і/або середньогалузеве значення показника.

Варто відмітити, що зростання рівня показника рейтингової оцінки підвищує рівень привабливості підприємства і, відповідно, ступінь зацікавленості партнерів у використанні саме цього об'єкта та застосуванні такої форми партнерства, за якої ризик фінансових втрат буде мінімальним.

Остаточне рішення щодо вибору форми державно-приватного партнерства відповідно до

стану об'єкта житлово-комунального господарства з точки зору приватного партнера може здійснюватись за схемою (рис. 4).

### Висновок

Отже, одним з можливих напрямків стабілізації стану та подальшого розвитку житлово-комунального господарства України може виступати механізм державно-приватного партнерства. Ключовими позиціями обґрунтування доцільності такої співпраці виступає вибір об'єктів, партнерів та форм співпраці. Якщо перші два напрями отримали розвиток у вітчизняній науковій літературі, то останньому приділено недостатню увагу. Розроблені методичні підходи до вибору форми партнерства відповідно до поточного стану об'єкта співпраці є однією із спроб розв'язання означеної проблеми.

### Література

1. Жаліло, Я. Щодо основних пріоритетів реформування житлово-комунального господарства України на сучасному етапі. [Електронний ресурс] / Я. Жаліло, Д. Венцковський, Т. Цихан // Національний інститут стратегічних досліджень : єдиний веб-портал органів виконачої влади України. – Режим доступу : <http://old.niss.gov.ua/monitor/juli/26.htm>.
2. Юрева, Т. П. Економіка підприємств міського господарства [Текст] : навч. посіб. / Т. П. Юрева. – Харків : ХДАМГ, 1997. – 170 с.
3. Димченко, О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління [Текст] : моногр. / О. В. Димченко; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х. : ХНАМГ, 2009. – 356 с.
4. Национальный доклад «Риски бизнеса в частногосударственном партнерстве» [Текст] / Авторский коллектив: А. Е. Дынин, А. Д. Нефедьев, Я. В. Семенов, редактор: А. В. Карпенко. – М. : Ассоциация Менеджеров, 2007. – 116 с.
5. Про схвалення Концепції розвитку державно-приватного партнерства у житлово-комунальному господарстві [Текст] : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.09.2009 р. № 1184-р // Офіційний вісник України. – 2009. – № 78. – С. 36–40.
6. Про державно-приватне партнерство [Текст] : Закон України від 1 липня 2010 року № 2404-VI // Офіційний вісник України. – 2010. – № 58. – С. 17–27.
7. Роботу на місцях по впровадженню реформи житлово-комунального господарства необхідно

### References

1. Zhalilo, Ya.; Ventskovskiy, D.; Tsihan, T. To the top priorities of reforming of housing and utilities services of Ukraine in modern times. Accessed at: <http://old.niss.gov.ua/monitor/juli/26.htm>. (in Ukrainian)
2. Yureva, T. P. Business economics of municipal services. Textbook. Kharkiv: KhDAMG, 1997. 170 p. (in Ukrainian)
3. Dymchenko, O. V. Housing and utilities services in reform process: analysis, design, government. Monograph. Kharkiv: KhNAMG, 2009. 356 p. (in Ukrainian)
4. Dynin, A. E.; Nefedev, A. D.; Semenov, Ya. V. Edited by A. V. Karpenko. National report «Business risk in private partner enterprise». Moscow: Association of managers, 2007. 116 p. (in Russian)
5. Ordinance of the Cabinet of Ministers of Ukraine. No. 1184-p dated back to September, 16, 2009. «About concept clearance of state private partnership in housing and utilities services». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2009, Number 78, p. 36–40. (in Ukrainian)
6. Law of Ukraine No. 2404-VI dated back to July, 1, 2010 «About state private partnership». In: *Official Bulletin of Ukraine*, 2010, Number 58, p. 17–27. (in Ukrainian)
7. It is necessary to increase the work in the field of housing and utilities services Accessed at: [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=244133326](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=244133326). (in Ukrainian)
8. Strokan, T. Social-economic evaluation of territorial organization of housing and utilities services. In: *The Economist*, 2002, Number 3, p. 70–73. (in Ukrainian)



- посилити [Електронний ресурс] / Прес-служба МінЖКГ // Урядовий портал : єдиний веб-портал органів виконачої влади України. – 2011. – 16.03. – Режим доступу : [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=244133326](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=244133326).
8. Строкань, Т. Соціально-економічна оцінка територіальної організації житлово-комунального господарства [Текст] / Т. Строкань // Економіст. – 2002. – № 3. – С. 70–73.
  9. Лега, Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки [Текст] : моногр. / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова. – Черкаси : ЧДТУ, 2003. – 219 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.
  9. Lega, Yu. G.; Kachala, T. M.; Chechetova, N. F. The development of government of housing and utilities services of Ukraine in current conditions of national economics development. Monograph. Cherkasy: ChDTU, 2003. 219 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)

**Гракова Марина Анатоліївна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки підприємств Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: регулювання інвестиційної діяльності на підприємствах будівництва і міського господарства.

**Букіашвілі Віра Отарівна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки підприємств Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: реформування житлово-комунального господарства.

**Гракова Марина Анатольевна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: регулирование инвестиционной деятельности на предприятиях строительства и городского хозяйства

**Букиашвили Вера Отаровна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

**Marina Grakova** – PhD (Economics), Associate Professor; Business Economics Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, Institute of Economics. Research interests: regulation of investment activity of enterprises and urban development.

**Vira Bukiashvili** – PhD (Economics), Associate Professor; Business Economics Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, Institute of Economics. Research interests: reforming of housing and communal services.